

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°2



Pièce n°5.1 : REGLEMENT

Procédure	Approbation
Elaboration du PLU	26/01/2012
Révision n°1	07/02/2014
Modification n°1	17/06/2014
Modification n°2	02/03/2017
Déclaration de projet Mise en compatibilité	28/09/2023

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 6 MARS 2025

SOMMAIRE

LEXIQUE	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	30
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	44
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	45
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	46
2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	51
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
3. Volumétrie et implantation des constructions	52
4. qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
5. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes au public	66
6. Desserte par les réseaux	66
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	67
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	68
2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	70
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
3. Volumétrie et implantation des constructions	71
4. qualité urbaine ; architecturale ; environnementale et paysagère	73
SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
5. Desserte par les voies publiques ou privées	83
6. Desserte par les réseaux	83
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....	84
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	84
2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	87
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
3. Volumétrie et implantation des constructions	88
4. qualité urbaine ; architecturale ; environnementale et paysagère	90
SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
5. Desserte par les voies publiques ou privées	99
6. Desserte par les réseaux	99
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	100
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	100
2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	101
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
3. Volumétrie et implantation des constructions	102
4. qualité urbaine ; architecturale ; environnementale et paysagère	104
SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
5. Desserte par les voies publiques ou privées	113
6. Desserte par les réseaux	113

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	114
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	114
2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	115
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
3. Volumétrie et implantation des constructions	116
4. Qualité urbaine ; architecturale ; environnementale et paysagère	117
SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
5. Desserte par les voies publiques ou privées	126
6. Desserte par les réseaux	126
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF	127
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	127
2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	128
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
3. Volumétrie et implantation des constructions	129
4. qualité urbaine ; architecturale ; environnementale et paysagère	130
SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
5. Desserte par les voies publiques ou privées	139
6. Desserte par les réseaux	139
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG	140
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	140
2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	141
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
3. Volumétrie et implantation des constructions	142
4. qualité urbaine ; architecturale ; environnementale et paysagère	144
SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
5. Desserte par les voies publiques ou privées	151
6. Desserte par les réseaux	151
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI.....	152
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	152
2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	154
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
3. Volumétrie et implantation des constructions	155
4. Qualité urbaine ; architecturale ; environnementale et paysagère	156
SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
5. Desserte par les voies publiques ou privées	164
6. Desserte par les réseaux	164
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UK.....	165
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	165
2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	166
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	

3.	Volumétrie et implantation des constructions	167
4.	Qualité urbaine ; architecturale ; environnementale et paysagère	168
SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX		
5.	Desserte par les voies publiques ou privées	176
6.	Desserte par les réseaux	176
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UM		177
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE		
1.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	177
2.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	177
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
3.	Volumétrie et implantation des constructions	178
4.	qualité urbaine ; architecturale ; environnementale et paysagère	178
SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX		
5.	Desserte par les voies publiques ou privées	180
6.	Desserte par les réseaux	180
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE		181
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A		182
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE		
1.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	182
2.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	183
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
3.	Volumétrie et implantation des constructions	184
4.	qualité urbaine ; architecturale ; environnementale et paysagère	185
SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX		
5.	Desserte par les voies publiques ou privées	189
6.	Desserte par les réseaux	189
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES		190
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N		191
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE		
1.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	192
2.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	197
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
3.	Volumétrie implantation des constructions	198
4.	Qualité urbaine ; architecturale ; environnementale et paysagère	200
SECTION III EQUIPEMENTS ET RESEAUX		
5.	Desserte par les voies publiques ou privées	208
6.	Desserte par les réseaux	208
ANNEXES		209
1.	BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	210
2.	REPERAGE DES ARBRES REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	224
3.	MEMENTO SUR LES CLOTURES DES OPERATIONS GROUPEES.....	337
4.	RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE PALETTES VÉGÉTALES	356

LEXIQUE

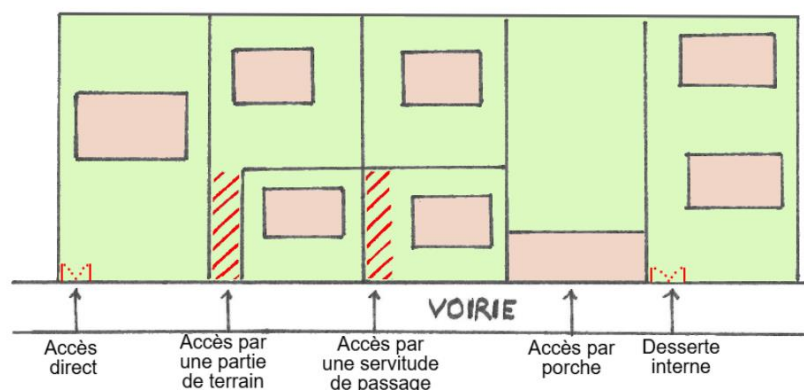
A

ABRI DE JARDIN

Il s'agit d'installation légère facilement démontable d'une hauteur maximum de 2,5 m et d'une [emprise au sol](#) limitée à 12 m², destinée à accompagner des activités de jardinage ou de maraichage.

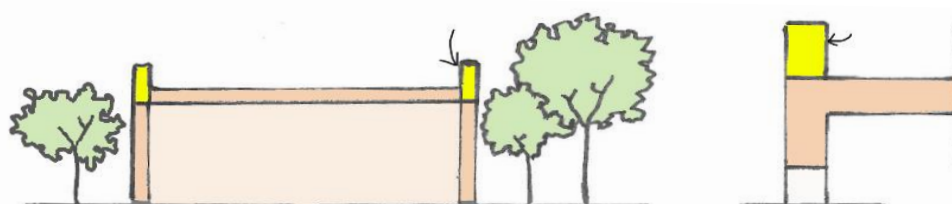
ACCÈS

L'accès correspond au seuil assurant le lien entre la voie et le terrain d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



ACROTÈRE

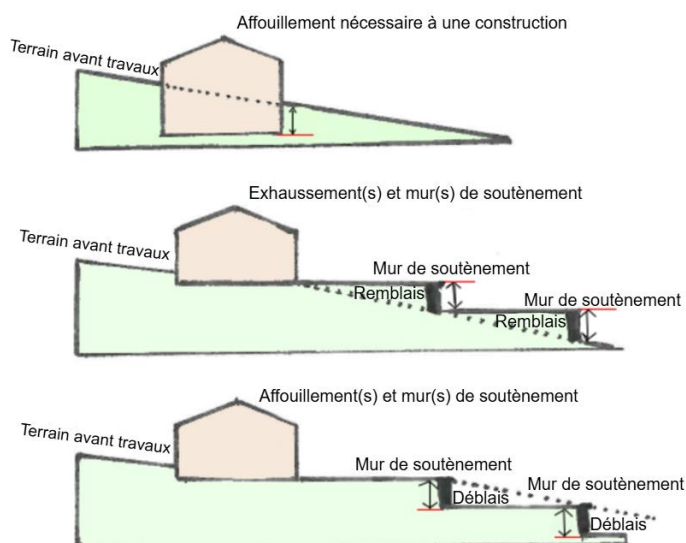
Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, au-dessus de l'[égout du toit](#) à la périphérie de la construction masquant un toit à faible pente ou une toiture-terrasse. Il peut constituer un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.



AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DE SOL

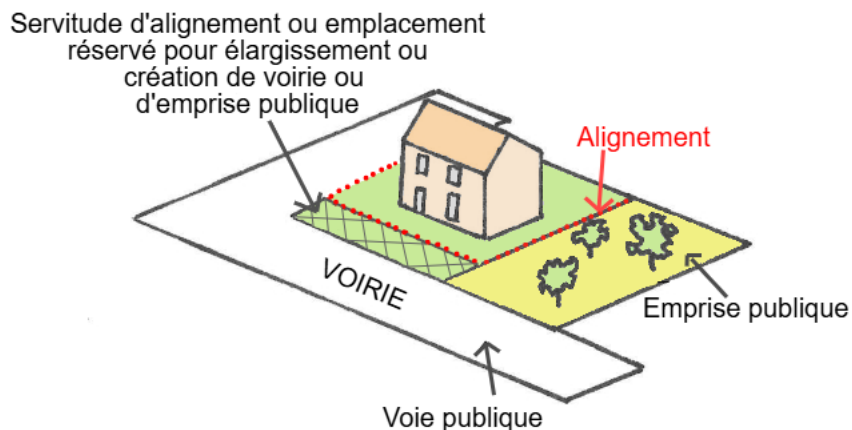
L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel conduisant à abaisser le niveau du [terrain naturel](#), a contrario de l'exhaussement qui est une surélévation volontaire du sol par rapport au terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Ces modifications du nivellement existant sont soumises à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur/profondeur excède 2 m.



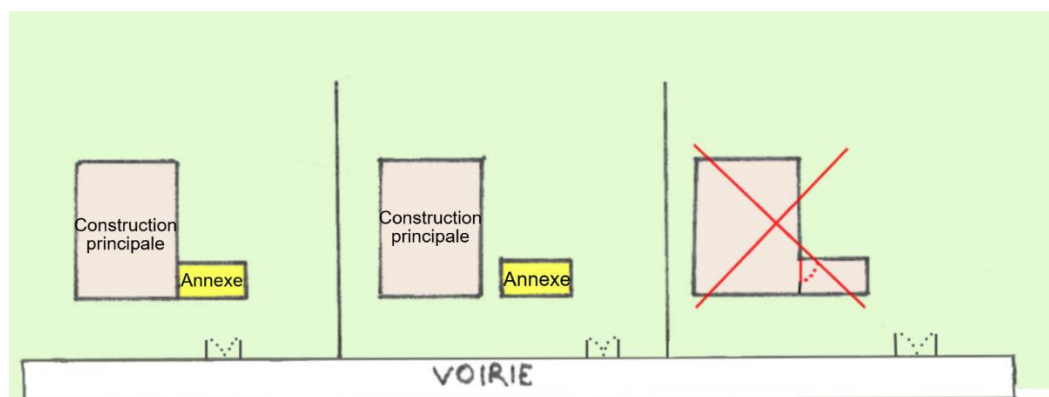
ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.



ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

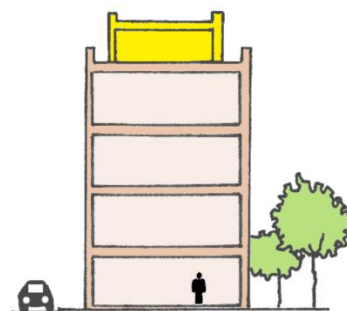


Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

Liste non exhaustive : remise, [abri de jardin](#), garage, local vélo, cellier, local de stockage des déchets, piscine, ...

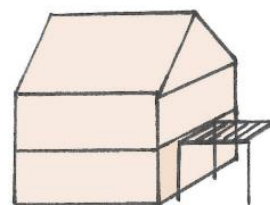
ATTIQUE

L'attique est la partie supérieure de la construction. Il constitue le dernier niveau et est disposé en retrait du reste de la façade. Ce retrait s'effectue à minima sur la rue et en [façade](#) arrière séparé par une corniche du reste de la construction.



AUVENT

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



B

BÂTIMENT

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

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

C

CARAVANE

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un [bâtiment](#) ; par exemple, la transformation d'un commerce en habitation ou inversement.

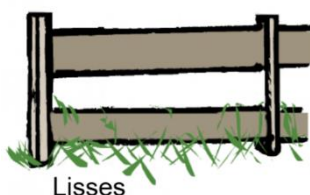
Il y a changement de destination lorsqu'un [bâtiment](#) existant ou une partie de ce [bâtiment](#) passe d'une des cinq catégories de destination définies par le Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories. Avant de faire un changement de destination, il est nécessaire de déposer une demande d'autorisation ou une déclaration d'urbanisme.

CHEMIN

Voie de terre carrossable (ou non) usuellement empruntée par les agriculteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des promeneurs.

CLAIRE-VOIE (DISPOSITIF A --)

Partie de clôture laissant passer le jour et présentant alternativement des espaces vides et des espaces pleins.



Lisses



Treillage



Grille

CLOTURE

Une clôture est un ouvrage construit ou végétal qui permet de clôturer un terrain lorsqu'il n'existe pas de construction en limite séparative. Il peut s'agir d'un mur, d'une haie, d'un grillage ou de tout autre élément délimitant un terrain d'un autre ou de la voie publique ou privée.

La partie de la clôture servant au soutènement de terres n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le coefficient de biotope surfacique (ou par surface) et noté CBS, est le rapport entre les surfaces éco-aménagées, pondérées selon leur nature, et la surface totale du terrain considéré.

Deux types de surfaces sont distingués :

- Les surfaces imperméables,
- Les surfaces éco-aménagées comprenant les surfaces semi-perméables, les espaces verts sur dalle ou toiture, et les surfaces de pleine terre (PT).

Pour le calcul du coefficient de biotope surfacique, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.

CBS ≥ x % du terrain dont y % du terrain en pleine terre

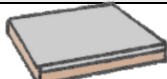
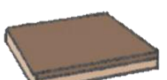
Le coefficient de biotope surfacique minimal à atteindre (CBS) s'exprime en pourcentage (x). Il doit être obtenu avec au minimum un pourcentage (y) de surface de pleine terre (PT). La part restante pour atteindre le coefficient de biotope surfacique peut être obtenue par des surfaces de pleine terre et/ou des surfaces éco-aménagées.

Modalités de calcul du coefficient de biotope surfacique CBS :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

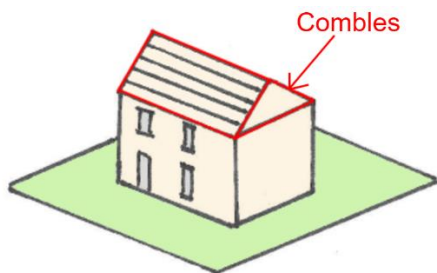
$CBS \geq (\text{Coefficient de biotope unitaire 1 Surface 1} + \text{Coefficient de biotope unitaire 2 Surface 2} + \dots + \text{Coefficient de biotope unitaire N Surface N}) / \text{Surface totale}$

Le coefficient de biotope surfacique CBS se calcule à partir des types de surfaces du projet et des pondérations suivantes :

Type de surface S	Détail		Coefficient de biotope unitaire
Surface imperméable, ou sans végétation S0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau ou sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)		0
Surfaces semi-perméables sans végétation S1	Revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. gravier, stabilisé, dalles alvéolées, dalles avec couche de gravier/sable, pavés, chaussée drainante...)		0,3
Surfaces semi-perméables avec végétation S2	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétation (par ex. dallage disjoint de bois, pierres de treillis de pelouse, cailloutis avec pelouse)		0,5
Espace vert sur dalle S3	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm		0,7
Toiture végétalisée S4	Végétalisation avec un substrat épais > 30 cm pour les toitures végétalisées non accessibles ; > 50 cm pour les toitures végétalisées accessibles.		0,7
Espace vert de pleine terre S5	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune		1

COMBLES

Partie de l'espace intérieur d'un [bâtiment](#) comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.

CONSTRUCTION

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](#) et les terrasses surélevées.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. 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.

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.

Pour l'application des règles, est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant l'approbation du PLU, si l'autorisation n'est pas caduque, même si les travaux ne sont pas commencés. Une construction, édictée 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 (CE. 15 mars 2006, ministre de l'Équipement, req. N°266.238).

CONSTRUCTION CONTIGUË

Des constructions contiguës sont des constructions qui possèdent une [façade](#) commune, c'est-à-dire qui ne sont pas séparées par un intervalle.

Ne seront pas réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts, deux [bâtiments](#) réunis par un simple élément architectural ([auvent](#), passage même couvert, appentis...).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

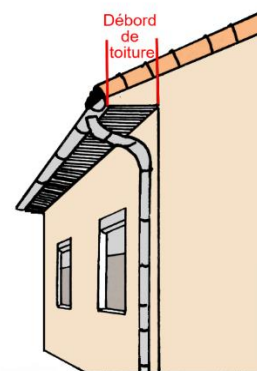
Une construction est considérée comme principale lorsqu'elle représente le volume bâti le plus important sur un terrain, en référence à son [emprise au sol](#) et sa [surface de plancher](#) cumulées.

Sont également considérées comme des constructions principales, pour l'application du présent règlement, les constructions qui présentent une hauteur et/ou une [emprise au sol](#) supérieures à celles des [annexes](#).

D

DEBORD DE TOITURE

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade, il génère de l'[emprise au sol](#).



DÉFRICHEMENT

Un défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière ou boisée d'un terrain, en détruisant son état boisé.

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

La destination d'une construction vise ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée conformément aux catégories définies aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Dans chacune des zones peuvent être réglementées 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, suivantes (arrêté 10 nov. 2016 + décrets 31 janvier 2020) :

Destination des constructions	
Destination	Sous-destination
1° Exploitation agricole et forestière	- exploitation agricole, - exploitation forestière.
2° Habitation	- logement, - hébergement.
3° Commerce et activités de service	- artisanat, - commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services avec accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier - autre hébergement touristique, - cinéma.
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles - Lieux de culte, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du public.
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition - Cuisine dédiée à la vente en ligne

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, comme suit :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ; et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, EHPAD, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Destinations	Sous-destinations
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle : 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. (Exemples : exercice de profession libérales, assurances, banques, agences, banques, agence immobilières, salles de sport, SPA, ...)
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : 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.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les permanences des d'un

	parti politique, d'un syndicat ou d'une association, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous- destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

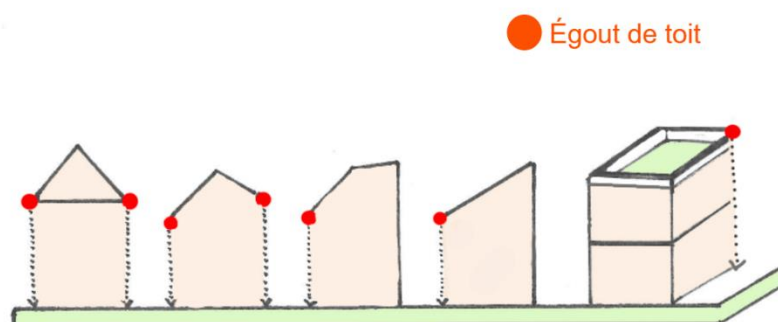
Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (une personne publique) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

E

ÉGOUT DU TOIT

Égout principal situé en bas de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout principal sera situé au sommet de l'acrotère.



EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par les plans locaux d'urbanisme (PLU) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Ils permettent :

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

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

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

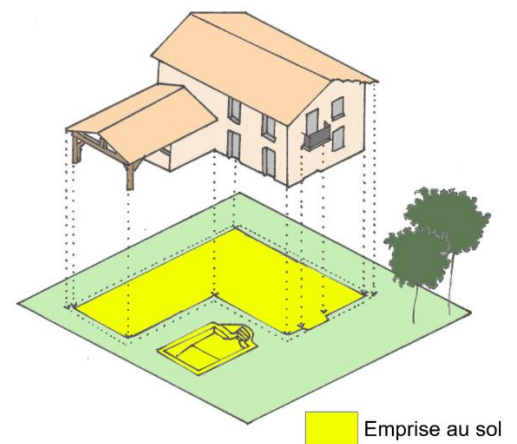
Les emplacements réservés peuvent porter sur un terrain bâti ou non bâti.

Ils peuvent être créés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public ou d'Ile-de-France Mobilités par exemple.

EMPRISE AU SOL

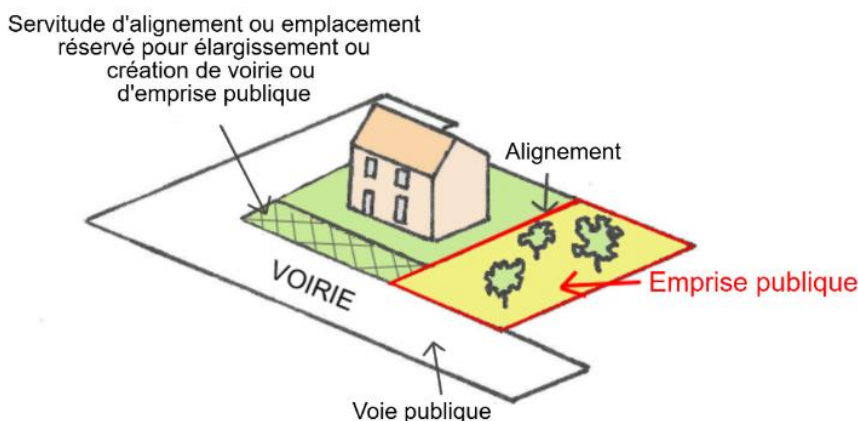
L'emprise au sol des constructions y compris les [annexes](#), correspond à leur projection verticale au sol, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de [modénature](#) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol intègre toute construction ou partie de construction maçonnée quelle que soit sa hauteur (terrasses, perrons, rampes d'accès de parking ou garage, piscines (couvertes et non couvertes, etc...), ainsi que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les escaliers et ascenseurs extérieurs, qui sont donc à comptabiliser dans leur emprise. Le taux d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise au sol de la construction.



EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, canaux, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire, qu'ils soient publics ou privés, et généralement ouverts à la libre circulation du public, sauf pour des questions de sécurité.



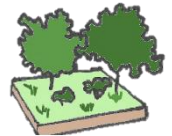
ESPACES BOISES CLASSES

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, qui au-delà de leur caractère esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés 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.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Un espace de pleine terre est un espace libre ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage dans le sol et hors sol.



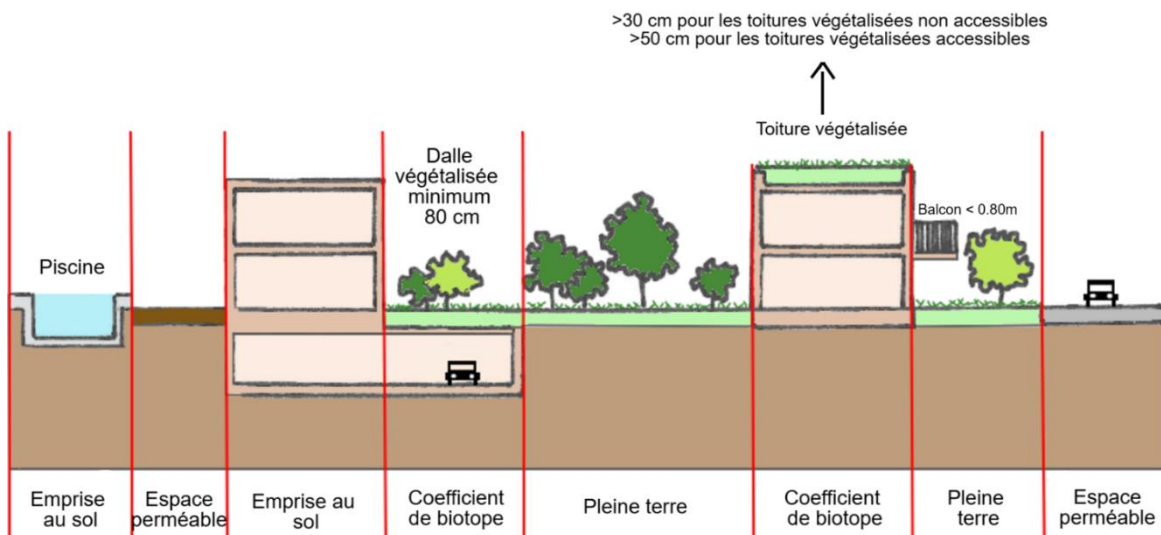
Il constitue un espace qui permet la libre infiltration des eaux pluviales. Il peut être le support d'aménagements favorables à la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et à l'amélioration de la biodiversité. Dans ces cas, il ne dispose d'aucun traitement dans le sol autre que des matériaux naturels (terre, pierre, géotextile d'origine naturelle...), dès lors que ces aménagements n'entravent pas l'infiltration des eaux pluviales et le développement du système racinaire des végétaux, notamment des arbres.

Un espace de pleine terre est de préférence planté et végétalisé. Son traitement végétal privilégie une composition diversifiée et équilibrée.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les surfaces de terre végétale recouvertes d'une terrasse en bois ne sont pas comptées dans les superficies d'espaces de pleine terre, ni les aires de stationnement.

Pour le calcul de la part de pleine terre par rapport à l'[unité foncière](#), la surface du terrain concernée par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.



Le calcul lié aux plantations d'arbres de haute tige est effectué au prorata des espaces libres de pleine terre.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'[emprise au sol](#) des constructions. Ils peuvent être végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés avec plus ou moins de perméabilité (graviers, platelage bois, pavage, enrobé...). Ils incluent les places de stationnement extérieures. Le pourcentage d'espaces libres s'exprime par le rapport entre la surface sur laquelle ne s'exerce pas l'[emprise au sol](#) des constructions et la surface de l'[unité foncière](#). Pour le calcul de la part d'espaces libres par rapport à l'[unité foncière](#), la surface du terrain concernée par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.

ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (EPP) (ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Il s'agit d'espaces libres, en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère, notamment en termes de mise en valeur d'une construction ou d'une vue lointaine.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Les EPP repérés aux documents graphiques, localisent dans les zones urbaines principalement, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger. La construction de [bâtiments](#) n'est pas autorisée dans ces espaces quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Seuls des aménagements légers y sont autorisés (kiosque, mobilier léger démontable et sans fondation...), ainsi que des abris de jardin.

ESSENCES PRÉCONISÉES

Voir la [palette végétale](#) de la Ville de Rambouillet présentée en annexe du présent règlement.

EXHAUSSEMENT DE SOL

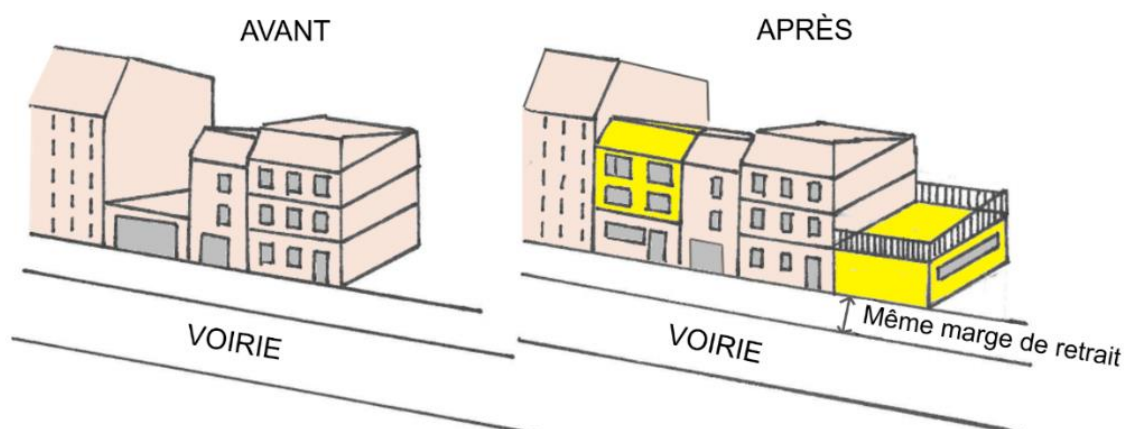
Voir [AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DE SOL](#)

EXTENSION/SURÉLEVATION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le [bâtiment](#) principal).



Le règlement par zone fixe des limites et des modalités spécifiques aux possibilités d'extensions des constructions existantes.

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

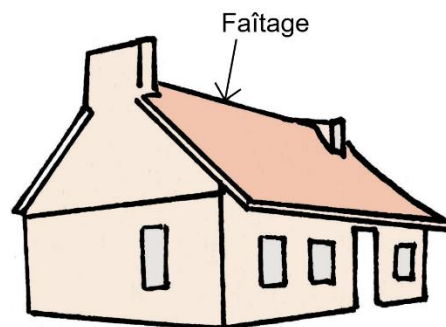
F

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.

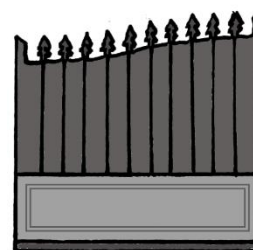
FAITAGE

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



FESTONNAGE

Dispositif d'occultation en tôle destinée à doubler une grille ouvragée entre les deux traverses horizontales et dont les bordures peuvent être dentelées.



H

HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

Construction à usage d'habitation démontable ou transportable, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente, selon l'article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme. En application des articles R. 111-37 et 38 du Code de l'Urbanisme, les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet.
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.
- Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.
- En dehors des cas précédemment cités, et en application de l'article R. 111-40 du Code de l'urbanisme, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

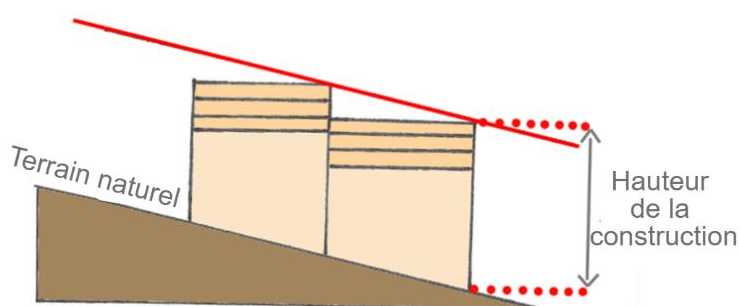
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction 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. **Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.**

La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du [terrain naturel](#) existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur :

- Les antennes ;
- Les balustrades et garde-corps à claire voie, ainsi que les garde-corps de sécurité ;
- Les parties ajourées des [acrotères](#) ;
- Les souches de cheminée ;
- Les installations techniques et les dispositifs relatifs aux machineries d'ascenseur, aux chaufferies et à la climatisation ;
- Les accès aux toits terrasses ;
- Les équipements de production énergétique (panneaux solaires, mini-éolienne).



En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux.

I

IMPASSE

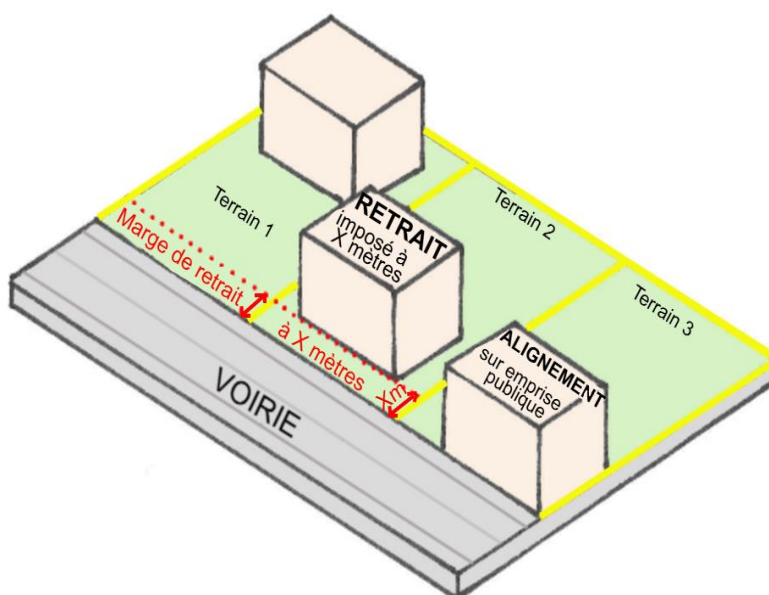
Type de voie ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite de faire demi-tour ou une marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions est la manière dont une construction peut s'implanter sur un terrain par rapport aux voies et emprises publiques, aux [limites séparatives](#) et à une ou plusieurs autres constructions sur la même [unité foncière](#), le cas échéant.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, y compris au sein des retraits graphiques :

- Les ouvrages enterrés situés à la fois sous le [terrain naturel](#) et sous le terrain fini ;
- Les rampes d'accès si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les [saillies](#) non closes sur les façades ne créant pas de vue et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur ([auvents](#), débords de toiture, modénatures...).
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.



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° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977.

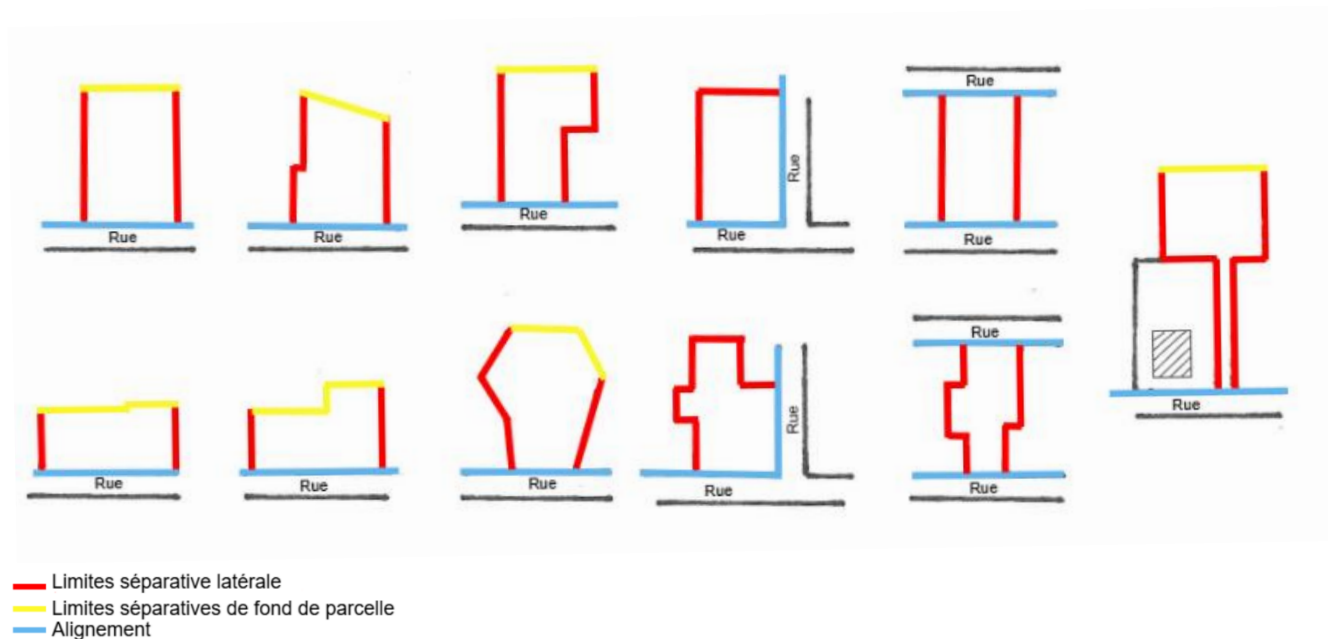
Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations 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". Le régime d'enregistrement a été mis en place au niveau législatif par l'ordonnance du 11 juin 2009. Le décret du 14 avril 2010 précise les procédures applicables dans ce cadre.

L

LIMITES SÉPARATIVES

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



Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales (qui joignent l'[alignement](#)-aboutissent à la voie) et les limites de fond de terrain (qui ne joignent pas l'[alignement](#)).

En sont exclues les limites de l'[unité foncière](#) par rapport aux voies et emprises publiques qui constituent l'[alignement](#).

Lorsque le terrain objet du projet (l'[unité foncière](#)) est constitué de plusieurs [parcelles](#), le fond de parcelle se définit à l'échelle de l'[unité foncière](#).

LOGEMENT SOCIAL

Il désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'État ou tout autre financement qui leur serait substitué.

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux, suivant les prêts et subventions accordés aux organismes, lors de la construction de l'immeuble. Les logements sociaux comprennent : les Logements Locatifs Sociaux, les Logements Locatifs Intermédiaires, le Bail Réel Solidaire et l'accession sociale. En fonction de la nature du prêt (Prêt locatif social / PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI), le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. Il existe ainsi trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers. Plus le loyer est élevé, plus les plafonds de ressources des ménages le sont.

LOTISSEMENT

Un lotissement est, selon le Code de l'Urbanisme, « la division en propriété ou en jouissance d'une [unité foncière](#) ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »

La création d'un lotissement est soumise à déclaration ou autorisation préalable.

M

MARGE DE REcul – MARGE DE RETRAIT

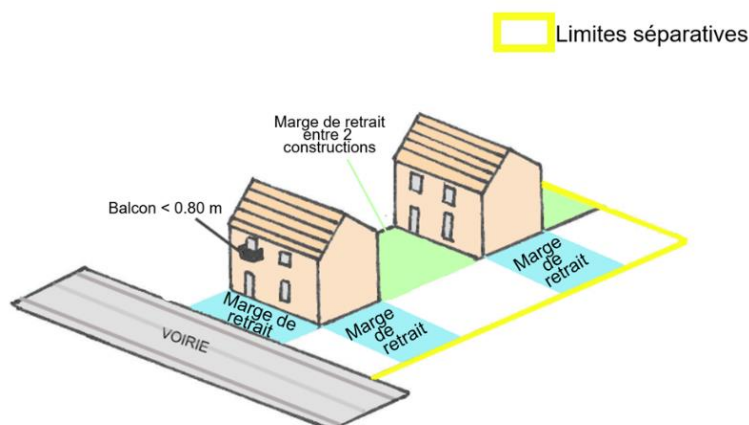
Il s'agit de la distance (L) marge de retrait, mesurée perpendiculairement et horizontalement comptée en tout point d'une construction par rapport à l'[alignement](#), à la limite séparative la plus proche ou par rapport aux autres constructions sur une même propriété. Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les [saillies](#) supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toits, ...).

Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Dans le cas d'une construction dont le ou les étages supérieurs sont situés en retrait des étages inférieurs, la marge de recul sera mesurée de manière distincte pour chaque étage en retrait (en tout point de la ou des parties de [façade](#) en retrait).

Dans ce cas et lorsque la marge de recul est fonction de la hauteur de façade, les étages supérieurs situés en retrait ne sont pas intégrés au calcul de la hauteur de [façade](#) (H1) pour la mesure des marges de recul relatives aux règles d'« [implantation des constructions](#) ». Chaque étage est traité distinctement : H1 avec L1 puis H2 avec L2 (voir schéma ci-avant).

Ces étages restent intégrés pour l'application des règles de « [hauteur des constructions](#) ».



MATERIAUX BIOSOURCES / ECOMATERIAUX

Les matériaux biosourcés sont des matériaux fabriqués à l'aide de matières premières naturelles d'origine végétale ou animale. Ils constituent des matériaux de construction qui répondent aux critères techniques habituellement exigés des matériaux de construction (performances techniques et fonctionnelles, qualité architecturale, durabilité, etc.), mais aussi à des critères environnementaux ou socio-environnementaux, tout au long de son cycle de vie (c'est-à-dire de sa production à son élimination ou recyclage).

Ils trouvent de multiples applications dans le domaine du [bâtiment](#) et de la construction comme par exemples les isolants (laines de fibres végétales ou animales, de liège, ouate de cellulose, etc.), les mortiers et bétons (béton de bois, de lin, etc.) et les panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.).

MODÉNATURE

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements présents sur une façade.

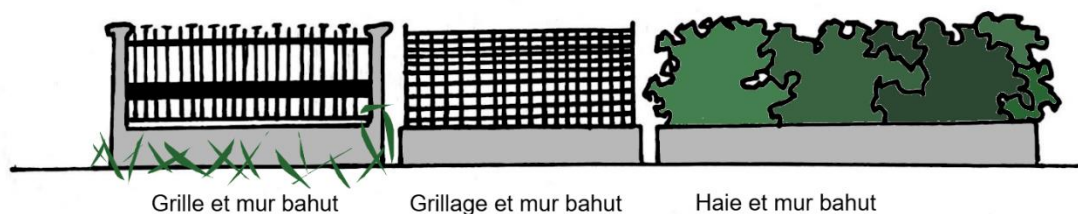
MUR AVEUGLE

Est considéré comme aveugle tout mur :

- Entièrement maçonné ;
- Percé de jours de souffrance ;
- Percé de pavés de verre.

MUR BAHUT

Muret surmonté d'un ouvrage, généralement une grille ou des barreaux.

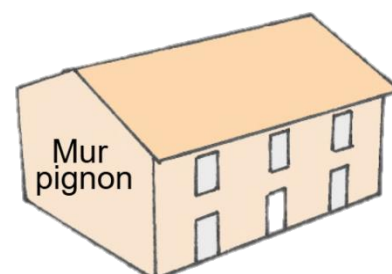


MUR PIGNON/PIGNON

Mur extérieur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière, qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces [combles](#) ; la partie haute est généralement de forme triangulaire constituée par les versants du toit.

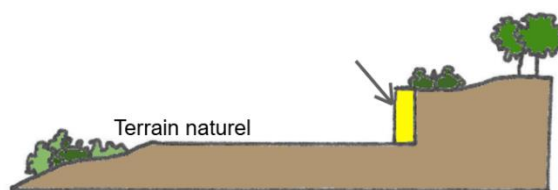
Dans l'acceptation moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de [façade](#) principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.



MUR DE SOUTÈNEMENT

Le mur de soutènement est un ouvrage vertical ou sub-vertical qui soutient, contient, retient la poussée du terrain exercée par les terres. Il permet de créer un dénivelé entre des terres.



O

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande d'urbanisme (en général, permis de construire) en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Sont considérées comme opérations groupées, les ensembles bâtis pavillonnaires présentant une unité de composition urbaine (implantation, [emprise au sol](#),) d'architecture des [bâtiments](#) et de traitement des clôtures.

Certaines opérations groupées sont repérées en annexe 3 du présent règlement.

OUVERTURE

Une ouverture est un percement (en [façade](#) ou en toiture) doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent et générant une vue.

Les notions de [VUE](#) relèvent du Code civil (Articles 675 à 680).

P

PAREMENT

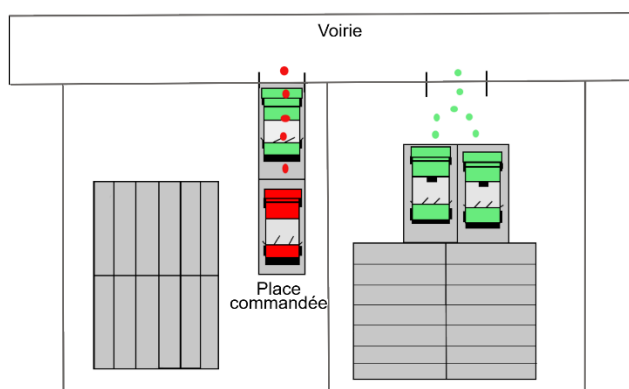
Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattaché à une section cadastrale.

PLACES COMMANDÉES

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte des stationnements mais est commandée par la première.



PLANTATIONS

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux plantés en terre (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non).

PROJET D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

On entend par projet d'aménagement d'ensemble toutes opérations générées notamment par des procédures de lotissement, de permis groupés, de permis de construire valant division et de permis d'aménager.

R

REHABILITATION

Toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans [changement de destination](#) ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs.

Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles ou des [extensions](#).

RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS (RML)

Il s'agit de véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit à la circulation (art. R. 111-41 du code de l'urbanisme).

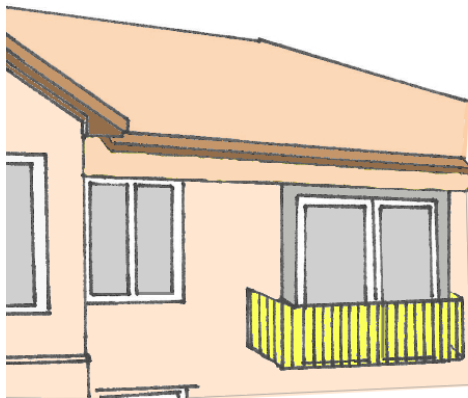
Les RML se distinguent des [caravanes](#), qui conservent en permanence des moyens de mobilité et que le Code de la route n'interdit pas à la circulation.

Elles se distinguent aussi des [Habitations Légères de Loisirs](#) (HLL) qui sont des constructions sans moyen de mobilité propre. En conséquence, des résidences mobiles de loisirs qui ont perdu leurs roues sont considérées comme de l'habitat léger de loisirs.

S

SAILLIES

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'[alignement](#) ou du nu d'une [façade](#) : les balcons, corbeaux, corniches, contreforts, ... sont des saillies.



SECTEUR

Ensemble de terrain appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : Nh).

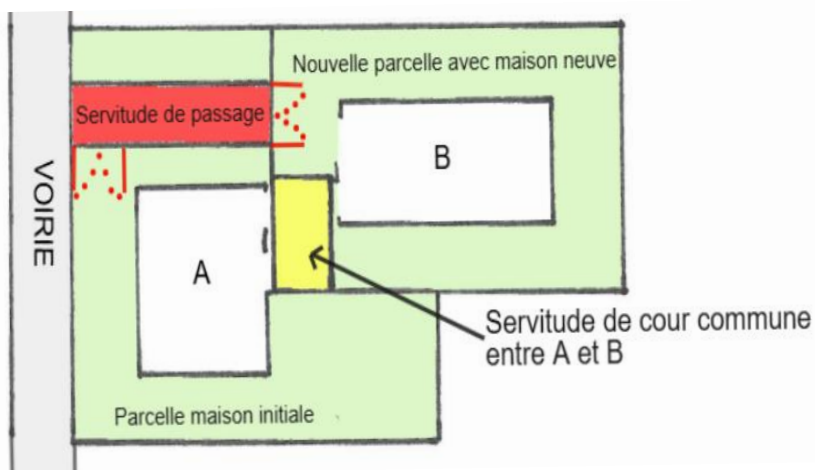
SENTE

Chemin ouvert au public et le plus souvent interdit aux véhicules automobiles. Les sentes sont étroites et pour certaines ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains souvent privés.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

L'institution d'une servitude de cour commune (servitude de droit privé établie par convention) a pour objet d'assurer une certaine distance entre les constructions et de garantir un certain prospect (distance minimale) entre le bâti de deux propriétés voisines, concernant l'implantation par rapport aux [limites séparatives](#) (les limites de propriété du terrain d'assiette du projet).

En rendant inconstructible une partie de la propriété voisine, la servitude de cour commune permet de calculer le retrait de la construction projetée par rapport à un point situé sur la propriété voisine et non au regard des [limites séparatives](#) du terrain d'assiette. (article L.471-1 et suivants du code de l'urbanisme)



SERVITUDES D'UTILITÉS PUBLIQUES

Ce sont des mesures de protection limitant l'usage du sol. Elles concernent certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, SPR-PVAP, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

SITE URBAIN CONSTITUE

Un site urbain constitué, défini au SDRIF est « un espace bâti défini à l'échelle d'un ensemble de [parcelles](#) et non d'une [parcelle](#) isolée, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. ».

SUPERFICIE (OU SURFACE) DU TERRAIN

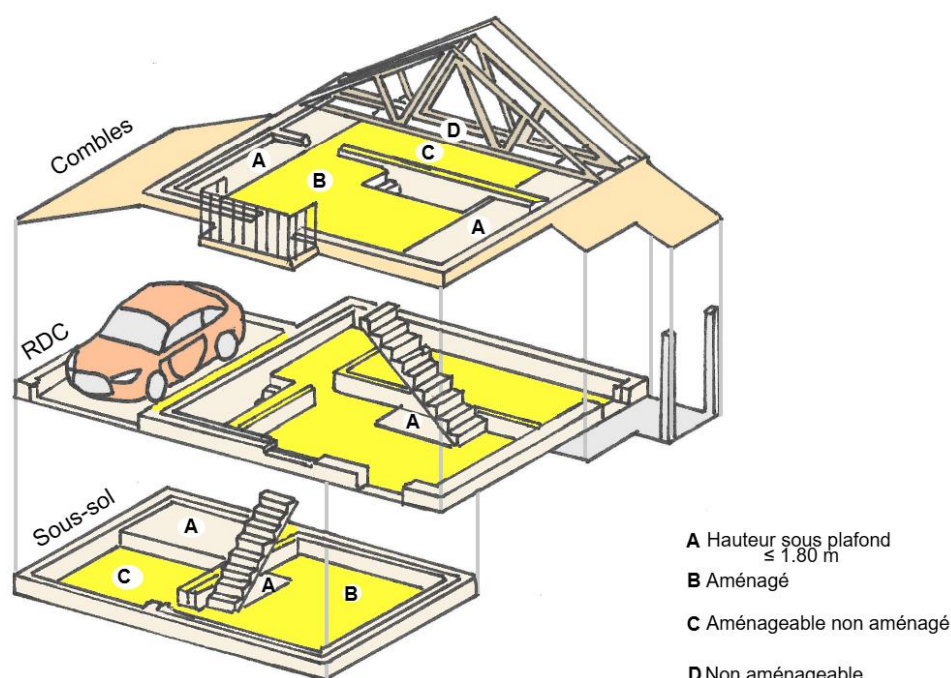
La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, ...) est celle de l'[unité foncière](#). Toutefois, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé, un plan d'[alignement](#) ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte dans les ratios d'[emprise au sol](#) ou de pleine terre par exemple.

SURÉLEVATION

VOIR [EXTENSION/SURÉLEVATION](#)

SURFACE DE PLANCHER

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 :

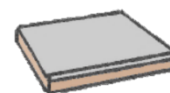


- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 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.

SURFACE IMPERMÉABLE

Il s'agit des revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation. Elles ont un coefficient unitaire égal à zéro dans le calcul du coefficient de biotope surfacique (CBS).

Liste non exhaustive : béton, bitume, dallage avec couche de mortier, ...



T

TERRAIN EXISTANT

Correspond au terrain existant avant tout travaux d'[exhaussement](#) ou d'[affouillement](#) exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction à la date de dépôt de la demande.

TERRAIN NATUREL

Terrain existant avant travaux, n'ayant pas subi, préalablement à la réalisation du projet, de transformation artificielle modifiant son niveau. C'est le niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la [hauteur des constructions](#) préalablement à la réalisation du projet.

TERRASSE

Élément de l'architecture d'une construction et d'usage qui désigne une surface extérieure accessible aisément, se trouvant soit au-dessus de l'un des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, étage) soit au niveau du sol, dans le prolongement du rez-de-chaussée.

TERRE VEGETALE

Terre issue d'horizons de surface humifères ou d'horizons profonds, pouvant être mélangée avec des matières organiques d'origine végétale, des amendements organiques et/ou des matières minérales.

TOITURE TERRASSE OU A FAIBLE PENTE

Pour l'application du règlement, les toitures dont la pente est faible et dont le point le plus haut est inférieur à celui de l'[acrotère](#) sont considérées de la même façon que les toitures terrasses.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé, en faveur d'un dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation.

TRAVAUX SUR L'EXISTANT

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux.

Ces derniers peuvent être de diverses natures :

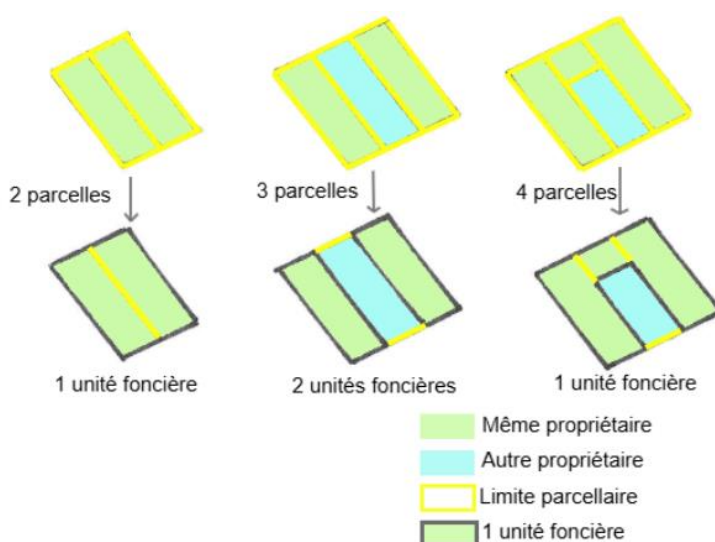
- de la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- de la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur),
- de la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- de l'[extension](#) (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- de la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

U

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute [parcelle](#) ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

L'unité foncière correspond à l'ensemble des [parcelles](#) cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



V

VOIES

Une voie s'entend comme un espace ouvert à la circulation automobile, qui comprend les aménagements adaptés (partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée pour les piétons...) pour assurer leur circulation dans des conditions de sécurité et de confort, et les fossés et talus la bordant le cas échéant.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, [chemins](#) ...).

VOIES PRIVÉES

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage ou [voie de desserte](#) interne à une opération desservant au moins 2 terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage...).

La voie privée s'entend également comme l'espace ouvert à la circulation publique ou privée, appartenant à une/des personne(s) privée(s) qu'elles soient physique(s) ou morale(s).

VOIES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui 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.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'[alignement](#).

VOIE DE DESSERTE

Voie qui permet d'accéder au terrain sur lequel la construction est projetée avec un véhicule automobile.

VUE

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est susceptible de constituer une vue. Les distances et modalités sont précisées par le Code Civil (articles 675 à 680).

Z

ZONES

Une zone du PLU est constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles. Chaque zone est représentée par un signe (ex : UA, UB, N, A, ...). On distingue 4 types de zones :

- Les zones urbaines dites « zones U » (selon article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme) : Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser dites « zones AU » (selon article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme) : Elles correspondent aux espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles dites « zones A » (selon article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme) : Elles correspondent aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » (selon article R.151-24 du Code de l'Urbanisme) : Elles correspondent aux espaces du territoire, équipés ou non à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Les ZAC sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

ZONES HUMIDES

L'article L.211-1 du Code de l'environnement définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Champ d'application et portée du règlement

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Rambouillet.

Le règlement et ses documents graphiques sont définis aux articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme. Les règles peuvent être rédactionnelles ou graphiques.

Le présent règlement est élaboré conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

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

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

1. - Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-21, R.11-25, R.111-26, R.111-27 du code de l'urbanisme ;

- Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature et, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des [bâtiments](#) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en annexe pièce n°6.2 du présent PLU ;

3. - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat,
- les zones d'aménagement différé (ZAD),
- les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- les sites patrimoniaux remarquables (SPR – ancienne AVAP),
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4. – Le Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 8 décembre 2014, est en cours de révision ;

5. – Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France approuvé en décembre 2013, est en cours de révision (SDRIF-E) ;

6. – Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine (SDAGE) et cours d'eau côtiers normands et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) adopté en 2013.

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les réglementations distinctes du PLU, notamment les dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement et le code du patrimoine.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), zones agricole (A), zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La **zone UA**, qui correspond au tissu urbain traditionnel qui comprend trois secteurs
 - Le secteur UAa qui correspond au centre-ville
 - Le secteur UAb qui correspond aux faubourgs
 - Le secteur UAc qui correspond aux anciens hameaux ou bourgs ruraux.
- La **zone UB**, qui correspond au tissu en [extension](#) immédiate du centre-ville qui comprend deux secteurs :
 - Le secteur UBa qui correspond au tissu de « villas » dans le prolongement du centre-ville
 - Le secteur UBb qui correspond au quartier de beau soleil, s'apparentant aux premiers lotissements pavillonnaires
- La **zone UC**, qui correspond aux quartiers ou secteurs à dominante d'habitat collectif de type urbanisme des années 1960-1970
- La **zone UD**, qui correspond aux quartiers résidentiels à dominante de maisons individuelles qui comprend deux secteurs :
 - Secteur UDa, qui correspond aux opérations d'ensemble de maisons généralement implantées en totalité ou en partie en mitoyenneté ;
 - Secteur UDb, qui correspond aux opérations d'ensemble de maisons de densité moyenne et a de l'habitat plus discontinu ;
- La **zone UE**, qui correspond aux secteurs de grands équipements collectifs
- La **zone UF**, qui correspond aux [extensions](#) diffuses réalisées au coup par coup principalement sous forme d'habitat pavillonnaire
- La **zone UG** qui correspond au nouveau secteur d'habitat mixte et d'équipement et services de la Giroderie qui comprend trois secteurs :
 - Secteur UGa, qui correspond aux opérations d'ensemble sous forme d'habitats intermédiaires et de petits collectifs et des équipements d'intérêt collectif.
 - Secteur UGb, qui correspond aux opérations d'ensemble d'habitations individuelles ;
 - Secteur UGc qui correspond aux opérations d'ensemble d'habitations mixtes.
- La **zone UI**, qui correspond aux zones d'activités économiques
- La **zone UK**, qui correspond aux terrains liés aux activités de la Défense Nationale
- La **zone UM**, qui correspond aux terrains situés entre le secteur gare et le quartier de la Louvière destinée au développement d'un quartier de centralité mixte.

La **zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement est la **zone A**, qui correspond aux espaces cultivés et ouverts.

La **zone naturelle et forestière** à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement est la **zone N**, qui correspond d'une part aux espaces naturels strictement protégés, zone N stricte et d'autre part qui comprend les secteurs suivants :

- **4 secteurs :**
 - Le secteur NA : correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage sédentarisés au lieu-dit la Gommerie, a proximité du ru du moulinet qui n'a pas vocation à évoluer ;
 - Le secteur Nb : correspondant au terrain situé chemin des étangs accueillant des gens du voyage sédentarisés qui n'a pas vocation à évoluer.
 - Le secteur Ne : correspondant à l'hippodrome dont la vocation doit être préservée.
 - Le secteur Nzh : correspond aux zones humides avérées du territoire de la commune qu'il convient de protéger.
- **7 STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) :**
 - Les STECAL Nc1, Nc2 et Nc3, situés dans le périmètre du domaine national du château qui ont vocation à permettre l'évolution modérée des activités existantes liées au domaine ;
 - Les STECAL Ne1 et Ne2 situés à proximité immédiate du secteur Ne du champ de course et Ne3 secteur enclavé au sein du secteur Ne du champ de course qui ont vocation à permettre le développement d'activités nécessaires à la valorisation du site de l'hippodrome ;

- Le STECAL Ng situé dans le site du domaine de la Louvière qui a vocation à permettre le développement mesuré de l'activité touristique et de séminaire tout en préservant la plus grande part du domaine en espace naturel protégé par des espaces boisés classés

4. Autres composantes des documents graphiques

Les documents graphiques font en outre apparaître :

Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité (au titre des articles L.151-47, R.151-2, R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme).

- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones N au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;
- les éléments de paysage (trame vert et trame bleue) et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- les tracés de « linéaires de commerce, artisanat et services » ou de « linéaire de commerce, artisanat et services restreints » (article L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme) renvoie à la liste fermée de commerces autorisés (cf liste en annexe du règlement)
- la délimitation des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et installations d'intérêts général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale (...) pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 151-41, R.151-34 et R.151-37 du code de l'urbanisme ;
- les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme ;
- la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares;
- Les périmètres à l'intérieur desquels le nombre de places de stationnement éligibles par logement est limité en vertu de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme ;
- Les espaces boisés classés au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Des espaces écologiques et/ou paysagés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit notamment du maillage de haies, de petits espaces boisés (< 4 ha), de cœurs d'îlots et d'emprises de terrains en zone urbaine à caractère végétalisé marqué existant ou en devenir.
- Des arbres remarquables qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Des [alignements](#) d'arbres qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité (cf. pièce réglementaire spécifique du dossier de PLU)

5. Corps de règles

Tout ou partie du corps de règles décliné ci-dessous peut être ou non réglementé dans chaque zone et secteur :

Section I Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1. Interdiction et délimitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
2. Mixité fonctionnelle et sociale

Section II Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantations des constructions
 - 3.1 [Emprise au sol](#) des constructions

- 3.2 Hauteur des constructions
- 3.3 Implantation des constructions
- 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - 4.1 Caractéristiques architecturales
 - 4.2 Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
 - 4.3 Performances énergétiques et environnementales
 - 4.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - 4.5 Stationnement

Section III Equipements et réseaux

- 5. Desserte par les [voies publiques](#) ou privées ouverte au public
 - 5.1 Accès
 - 5.2 Voiries
- 6. Desserte par les réseaux

6. Adaptations mineures

Hormis les possibilités de dérogations prévues aux articles L 152-4 à L 152-6-4 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des [parcelles](#) ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152.3 du Code de l'urbanisme)).

7. Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement, [voie de desserte](#) publique par exemple) et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable **pour répondre au besoin des constructions du projet** (géothermie, énergie solaire hors panneaux photovoltaïques au sol) peuvent être autorisés dans toutes les zones.

8. Reconstruction après destruction ou démolition

Art.L.111-15 CU : Lorsqu'un [bâtiment](#) régulièrement édifié vient à être **détruit ou démoli**, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La reconstruction à l'identique d'un [bâtiment](#) détruit est autorisée uniquement si elle fait suite à un sinistre intervenu dans les 5 ans précédant la demande d'autorisation d'urbanisme, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Elle est également autorisée dans le cadre de la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

L'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

9. Application du règlement aux constructions existantes

Les dispositions propres aux constructions existantes peuvent être précisées dans les articles du règlement de chaque zone. Lorsque cela n'est pas le cas, les principes suivants s'appliquent.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'[extension](#) des constructions existantes qui ne respectent pas les règles d'implantation définies à l'article 3 des différentes zones du présent règlement, est autorisée à condition que la ou les distances initiales ne soient pas réduites.

10. Dérogation au règlement pour l'isolation par l'extérieur

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du PLU relatives à l'[emprise au sol](#), à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions **existantes** ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions **existantes**, dans la limite d'un dépassement de 30 cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades, dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'[implantation des constructions](#) autorisées par le règlement du PLU ;
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

11. Application du règlement aux lotissements

En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Dans le cas d'un [lotissement](#) ou d'un permis de construire valant division, **les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel (partie du terrain initial déjà bâti)** (et comme le permet l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme). Cependant dans les secteurs d'[opération d'ensemble](#) encadrés par des OAP, les règles peuvent être appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, **si l'OAP en fait mention**.

12. Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une [unité foncière](#) identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs [bâtiments](#) dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

13. Réglementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Les modalités de stationnement sur les espaces privatifs doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides, ainsi que celui des vélos (cf. Code de la construction et de l'habitat).

14. Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation ; par conséquent, la distance à parcourir à pied par les voies ou [chemins](#) normalement praticables ne pourra pas excéder 300 m.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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.

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

15. Sursis à statuer

Aux termes de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, construction ou installation qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité, ou l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme dans les cas suivants, et sur une période maximale de 2 ans :

- A partir de la date d'ouverture préalable ou la déclaration d'utilité publique d'une opération ;
- Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente ;
- Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en considération par le Conseil Communautaire ou dans les périmètres en opération d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département ;
- Dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU (article L.153-11 du Code de l'urbanisme) ;
- A compter de la publication de l'acte créant une ZAC (article L.311-2 du Code de l'urbanisme) ;
- A compter de la publication de l'acte prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L.313-2, alinéa 2, du Code de l'urbanisme).

16. Classement acoustique des infrastructures de transport terrestres

Des zones de protection sont prévues pour les constructions à usage d'habitation et celles à usage d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral n°00-351 du 10 Octobre 2000, pris en application des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU, pièce 6.7. Les constructions situées dans les bandes de largeurs déterminées dans l'arrêté préfectoral n°00-351 du 10 Octobre 2000, doivent respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

17. Emplacements réservés

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L.151-41 du Code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent sur l'atlas des plans de zonage en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la collectivité afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer ce terrain (modalités encadrées par les articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

18. Espaces boisés classés (EBC)

Dans un objectif de protection des massifs boisés (EBC) a été inscrite sur le plan de zonage réglementaire.

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L.113-1 et R113-1.

En application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanismes (PLU) peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantation d'alignement comme espace boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC).

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de [défrichement](#) prévue par les articles L.341-1 et suivants, L342-1 et suivants du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés prévu à l'article L.421-4 et L.124-2. Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;

- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Sauf indication des dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'urbanisme, ces terrains sont **inconstructibles** à l'exception des constructions strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Pour rappel, dans les espaces boisés non classés, les arrachages et [défrichements](#) de bois sont soumis à autorisation administratives, prévues aux chapitres Ier et II du titre 1^{er} livre III du Code forestier.

19. Réglementation des coupes et des défrichements

En Espace Boisé Classé

Tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit (art. L113-2 du Code de l'Urbanisme).

Aucun défrichements ne peut donc y être autorisé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable selon les dispositions de l'art. R421-23 g du Code de l'urbanisme.

Par exception au g de l'article R421-23, la déclaration préalable n'est pas requise pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts et pour les coupes dans le cadre de la gestion forestière lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé, d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au Code des bonnes pratiques sylvicoles permettant de présenter des garanties de gestion durable conformément au Code forestier.

En dehors des Espaces Boisés Classés

Les [défrichements](#) sont soumis à autorisation du Préfet, selon l'article L.341-3 du Code forestier, dès lors qu'ils concernent des bois de plus d'un hectare ou attenant à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare, fixé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003.

Toutes zones

Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administratives entraîne un [défrichement](#), l'obtention de l'autorisation de [défrichement](#) est un préalable à la délivrance de cette autorisation administrative (art. L.341-7 du Code forestier).

Plan simple de gestion (PSG)

L'article L 312-1 du Code forestier précise que les bois et forêts des particuliers soit une [parcelle](#) forestière d'un seul tenant égal ou supérieur à 20 ha (au lieu de 25ha auparavant), soit d'un ensemble de parcelles forestières égales ou supérieure à 20 ha doivent être gérés conformément à un plan simple de gestion.

20. Élagage des arbres en limite de propriété

Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 m à moins de 2 m de leur limite de propriété et à moins de 0,50 m pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

Article 671 : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de 2 m de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 m, et à la distance de 0,50 m pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Article 672 : « Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales. »

21. Rappels de procédures

- L'ensemble des zones urbaines (U) est soumis au Droit de Préemption Urbain conformément à l'article R.211.1 et suivants du Code de l'urbanisme (délibération de la commune à l'approbation du PLU du 08/04/2010), figurant à l'annexe 6.4 du PLU.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du Conseil municipal du 11 juillet 2007.
- En application de l'article R.111.27 du code de l'urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des [bâtiments](#) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément aux articles L 421-3 et L421-6, et R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme (délibération de la commune à l'approbation du PLU du 26/10/2007).
- Pour être constructible, tout terrain doit être couvert par des moyens de défense incendie adaptés et conformes à la réglementation en vigueur.

- Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 du Code de l'Urbanisme), les travaux de ravalement de [façade](#) doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-17-1 du Code de l'Urbanisme (délibération de la commune à l'approbation du PLU du 24/04/2014), demande de Déclaration Préalable (DP) est obligatoire pour les clôtures, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2007.
- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Les arbres remarquables doivent être remplacés par un arbre déjà formé au moment de la plantation.
- Au regard des dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre [...] des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »
- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur. Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète une solution de gestion des bio-déchets permettant de ne pas jeter ces déchets dans les ordures ménagères résiduelles conformément à la loi de transition énergétique pour la croissance verte. La loi de transition énergétique pour la croissance verte publiée le 17 août 2015 a sensiblement renforcé les objectifs relatifs aux bio-déchets prévoyant « le développement du tri à la source des déchets organiques, jusqu'à sa généralisation pour tous les producteurs de déchets avant 2025, pour que chaque citoyen ait à sa disposition une solution lui permettant de ne pas jeter ses bio-déchets.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans toutes les zones du PLU.

22. Le patrimoine archéologique ou le traitement des zones de sensibilité archéologiques

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

Découvertes fortuites à caractère archéologique (article L.531-14 et suivants du Code du patrimoine) :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »

Archéologie préventive (législation archéologique) :

- Article R.523-1 Code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent pas être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »
- Article R.111-4 Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »
- L.531-14 à L.531-16 du code du Patrimoine : « toute découverte archéologique fortuite doit être immédiatement déclarée au maire de la Commune ou au service Régionale de l'Archéologie (article L.521-1 et suivants du code du Patrimoine) ». En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie de la Direction Régionale des Affaires

Culturelles d'Île-de-France (DRAC) devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du Patrimoine.

Ces éléments sont précisés dans les annexes du PLU relatives aux servitudes d'utilité Publique.

23. Protection vis-à-vis des risques et nuisances

Secteurs concernés par un risque de remontée de nappes (repérés au document Etat Initial de l'environnement au point 10.2)

Dans les secteurs concernés par un risque de remontée de nappe :

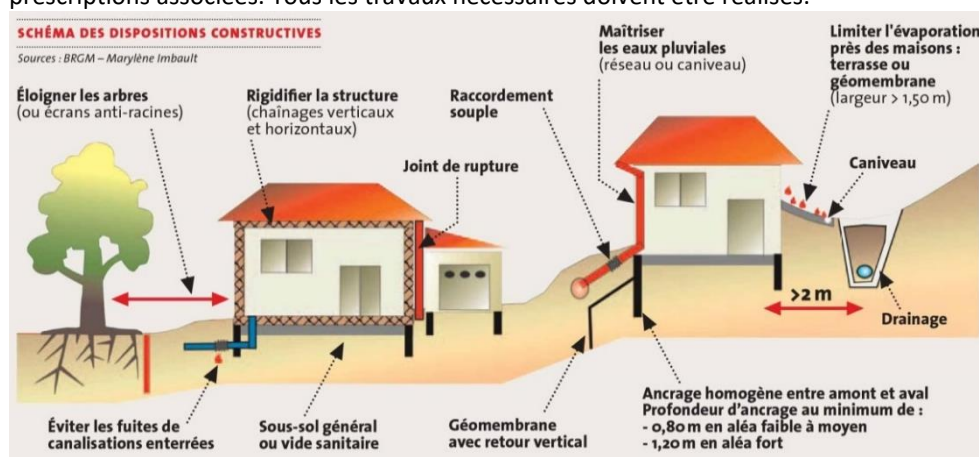
- Les activités de stockage de produits potentiellement polluants (combustibles, produits chimiques, phytosanitaires...) sont interdites ;
- La réalisation de sous-sols est soumise aux dispositions suivantes : le sous-sol doit être non étanche, l'installation de chaudière ou tout autre équipement de production d'énergie est interdite, le stockage de produits combustibles, chimiques, phytosanitaires ou autres produits potentiellement polluants est interdit, les circuits électriques doivent être munis de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation ;
- Pour tout nouvel aménagement sensible (accueil d'enfants par exemple), le niveau des plus hautes eaux (NPHE) connues et la perméabilité des sols doivent être déterminés par un expert. Le cas échéant, les recommandations établies par l'expert doivent être suivies et toutes les dispositions visant à garantir la stabilité des ouvrages et la sécurité des personnes doivent être mises en œuvre.

Secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines (repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°6.2.2)

Dans les secteurs concernés par la présence de risques lié à la présence d'anciennes carrières souterraines, préalablement à tout nouvel aménagement ou projet de construction doit faire l'objet au préalable d'un avis de l'Inspection générale des carrières (IGC) des Yvelines et pourra faire l'objet de prescriptions spéciales.

Secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°6.3)

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, toutes les dispositions visant à garantir la stabilité des ouvrages et la sécurité des personnes doivent être prises. Dans les zones d'aléa fort, préalablement à tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction comportant des fondations, une étude géotechnique adaptée doit être réalisée, intégrant une caractérisation des sols (avec sondages) et les prescriptions associées. Tous les travaux nécessaires doivent être réalisés.



Pour les constructions neuves, les recommandations du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (Géorisques) doivent également être respectées :

- **Sous-sols** - Privilégier les constructions sur vide sanitaire ou sur sous-sol. Les sous-sols partiels (une partie d'un [bâtiment](#)) sont interdits. Le cas échéant, les équipements de production de chaleur en sous-sol doivent, soit être installés à distance des parois externes, soit être fortement isolés.

- **Fondations** - En cas de fondations superficielles de type semelles, les ancrer de manière homogène sur tout le pourtour du [bâtiment](#) et sur une profondeur d'a minima 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.
- **Structure** - Prendre en compte les mouvements différentiels potentiels dans la conception de la structure des [bâtiments](#) (chaînages horizontaux et verticaux suffisants) et désolidariser les constructions accolés (joint de rupture toute hauteur).
- **Extérieurs** - Entourer la construction d'une géomembrane ou d'un revêtement imperméable (terrasse par exemple) pour limiter l'évaporation (largeur de 1,5 m minimum) et éloigner de la construction tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain : arbre (distance équivalente à la hauteur de l'arbre à maturité), drain (2 m), pompage (10 m), rejet ou infiltration localisée d'eaux pluviales (5 m).
- **Réseaux** - Prendre en compte les mouvements différentiels potentiels dans la conception des canalisations enterrées d'eau (raccordements souples).

Secteurs concernés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°6.7))

Dans les secteurs affectés par le bruit des routes et voies ferrées classées, les [bâtiments](#) concernés respectent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation ou les arrêtés du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, dans les établissements de santé et dans les hôtels.

Installations classées (ICPE)

Toute exploitation susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...).
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

24. Zones humides et la loi sur l'eau

Au niveau international la convention sur les zones humides d'importance internationale, appelée « convention Ramsar » sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources, www.ramsar.org

En vertu de l'article de l'article L.211-1 du Code de l'environnement « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». 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.

Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 comporte plusieurs orientations concernant spécifiquement les zones humides, elles-mêmes déclinées en dispositions, qui mettent l'accent sur l'évitement et la réduction des impacts ainsi que la préservation des fonctionnalités des zones humides.

La compensation écologique quand-à-elle, troisième étape de la séquence ERC, intervient en dernier recours lorsque les impacts sur la biodiversité des projets, plans ou programmes n'ont pas pu être évités et réduits.

Des mesures de compensation doivent alors être mises en œuvre pour permettre de générer des gains (fonctionnels, surfaciques) au moins égaux aux pertes engendrées (voir informations en bas de page).

Conformément à la disposition 1.1.2 « Cartographier et protéger les zones humides doivent être cartographiées et protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions de l'orientation Orientation 1.1 visant à « Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement ».

Dans le cadre de l'exercice de la police de l'eau, la rubrique 3.3.1.0 « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais » de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration (article R214-1 du Code de l'Environnement) encadre les impacts sur les zones humides, à partir d'une surface de 1000 m². Sont disponible sur le site de la DRIEAT les outils suivants :

- La cartographie des zones humides : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa88890-4dd1-acf7-367fae668094>
- La séquence ERC : principes guides et outils : <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/lasequence-erc-principes-guides-et-outil-a12663.html>

Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan figurant en annexe n°6.8 du PLU :

Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Il est nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine Normandie.

- Chercher à **éviter** le dommage causé aux zones humides ;
- Chercher à **réduire** l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus.
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, **compenser** le dommage résiduel identifié. Ainsi, pourront notamment être refusés :
 - Les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, [exhaussements](#), dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols ([affouillements](#), travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
 - Certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides.
 - Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas : aux travaux d'entretien et de restauration écologique, aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau, et à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

25 La protection des abords des cours d'eau

Conformément à l'article L.215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. De plus, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation, une marge de retrait de 6 mètres entre l'implantation des nouvelles constructions et les berges des cours d'eau, doit être respectée afin de conserver des bandes enherbées ou boisées inconstructibles.

Entretien et gestion à proximité des cours d'eau : L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L.215-14 du Code de l'environnement. « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottant ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives [...] »

26. Marge de recul de 50 mètres des massifs boisés ou forestiers de plus de 100 hectares (SDRIF)

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérés sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite, à l'exclusion des [bâtiments](#) à destination agricole, en dehors des [sites urbains constitués](#). Toutes [extensions](#) seront refusées dès lors qu'elles conduisent à une avancée de l'urbanisation en direction du massif.

D'une façon générale, les aménagements et [extensions](#) admis ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent avoir un caractère de réversibilité.

Peuvent être notamment admis :

- La réfection et l'[extension](#) limitée des constructions existantes ;
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers balisés ;
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
- Les campings à la ferme avec un maximum de cinq places.

Les [extensions](#) autorisées doivent être réalisées ailleurs qu'en direction du bois ou de la forêt.

27. Secteurs d'information sur les sols

L'article L.125-6 du Code de l'environnement prévoit que l'Etat élabore au regard des informations dont il dispose des Secteurs d'information sur les Sols (SIS). Ceux-ci comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Les secteurs d'informations sur le sol (SIS) ne sont pas des servitudes d'utilité publique (SUP) mais des servitudes d'usage du sol.

Ils sont annexés au plan local d'urbanisme (R.151-53 du Code de l'urbanisme).

L'ensemble des SIS pris dans les Yvelines est consultable sur Géorisques à l'adresse suivante : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/sis-secteur-dinformation-sur-les-sols/donnees#/>

La commune est concernée par les secteurs d'informations suivants :

- Décharge Saint Yves, rue de la Gommerie
- OIL France, 2 rue Sadi Carnot
- TOTAL RAFFINAGE & MARKETING, 75 Rue Sadi Carnot
- Ancienne usine à gaz de Rambouillet, 44 rue Raymond Patenôtre

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS PROPRES A LA **ZONE UA**

Extrait du rapport de présentation : *[Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.3 du présent PLU]*

« **La zone UA** correspond au tissu urbain traditionnel hérité du Moyen-âge qui se décline selon trois secteurs présentant des densités, des volumétries et des architectures différentes :

- Le secteur **UAa** qui correspond au centre-ville et qui comprend deux secteurs d'OAP.
- Le secteur **UAb** qui correspond aux faubourgs du centre-ville. Ce secteur comprend un périmètre d'OAP et comprend également un secteur couvert par une servitude de périmètre d'attente d'un projet global délimité en application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.
- Le secteur **UAc** qui correspond aux anciens hameaux ruraux ou fermes. ».

La zone UA étant en partie couverte par le périmètre de servitude du Site Patrimonial Remarquable (SPR), toutes les règles de ce dernier s'imposent aux projets situés dans son périmètre.

L'ensemble des règles applicables contenues dans les trois sections présentes ci-après, ne s'appliquent pas à la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ».

SECTION I

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

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans toute la zone

Dans le cas d'un [lotissement](#) ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs [bâtiments](#) dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Les [affouillements et exhaussements](#) des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de [caravanes](#) ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de [caravanes](#) pour une durée supérieure à 3 mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global

Sont interdits les changements de destination des constructions existantes.

Sont autorisés les [extensions](#) des constructions à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de [surface de plancher](#), et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dispositions spécifiques aux lisières des massifs boisés de plus de 100 ha

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérés sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite, à l'exclusion des [bâtiments](#) à destination agricole, en dehors des [sites urbains constitués](#). Toutes [extensions](#) seront refusées dès lors qu'elles conduisent à une avancée de l'urbanisation en direction du massif.

Dans toute la zone, sont autorisées sous conditions certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols. Se référer aux tableaux par secteur qui suivent. Les précisions suivantes détaillent ces conditions :

X₁ : sont autorisés les changements de destination des rez-de-chaussée des commerces et activités de service en habitation à condition de ne pas être situé dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme « linéaire commercial à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ; dans ce linéaire commercial, ne seront autorisés en [changement de destination](#) vers l'habitation que les surfaces dédiées à la création d'un accès nouveau à des parties arrières ou en étage destinées à l'habitation (de type hall d'entrée, escaliers) sans que cela ne compromette la possibilité de conserver un local commercial.

X₂ : sont autorisés les changements de destination ou la rénovation des rez-de-chaussée à vocation d'artisanat et de commerce de détail à condition de laisser un accès aux logements situés dans les étages et à condition de ne pas excéder 2 500 m² de surface de plancher.

X₃ : sont autorisés les changements de destination et l'accueil dans les rez-de-chaussée à condition ne pas être situées dans les rues destinées uniquement à l'accueil de commerces de proximité, à savoir : le linéaire des deux côtés entre le n°3 place René Masson et la place Félix Faure, en incluant la place Marie Roux et la rue du Général de Gaulle, et à condition de ne pas excéder 2 500 m² de surface de plancher.

X₄ : sont autorisés l'artisanat et le commerce de détail à conditions de ne pas excéder 800 m² de surface de plancher.

X₅ : la [surface de plancher](#) affectée à l'hébergement ou à l'hébergement hôtelier ne devra pas dépasser les 500m² par [bâtiment](#).

X₆ : sont autorisés l'artisanat et le commerce de détail à conditions de ne pas excéder 100 m² de surface de plancher.

X₇ : La [surface de plancher](#) affectée à la restauration (zone de réserve et/ou de stockage incluse) ne pourra pas dépasser 200m².

X₈ : La [surface de plancher](#) affectée aux bureaux dans un [bâtiment](#) mixte (comprenant plusieurs destinations) sera limitée au maximum à un tiers de la [surface de plancher](#) de ce bâtiment. Dans un bâtiment affecté uniquement à la destination bureau il n'est pas fixé de règles.

Les [extensions](#) des constructions existantes sont autorisées même si leur destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par secteurs ci-après, y compris par [changement de destination](#) pour le même usage.

Dans le secteur UAa

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ₁
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X ₂
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X ₃
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public 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		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Dans le secteur UAb

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X ₄
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public 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		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Dans le secteur UAc

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X ₅
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X ₆
	Restauration			X ₇
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X ₅
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public 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	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X ₈
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans toute la zone hors OAP et hors secteur de mixité sociale

Tout projet de construction à destination d'habitation doit comprendre le pourcentage de [logement social](#) suivant :

- Construction de 2 à 15 logements : **100 %**
- Construction de 16 logements ou plus : **50 %**

Cette règle s'applique également à tout projet d'aménagement d'ensemble hors périmètres d'OAP.

En cas de réhabilitation ou de [changement de destination](#) d'un [bâtiment](#) existant avec création de logements, toute construction, à partir de 8 logements créés, devra comprendre 50% de logements sociaux.

Dans les secteurs de mixité sociale

Dans les secteurs de mixité sociale repérés au document graphique le pourcentage de [logement social](#) est de 100%.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Secteur UAa :

Il n'est pas fixé de règle.

Secteur UAb :

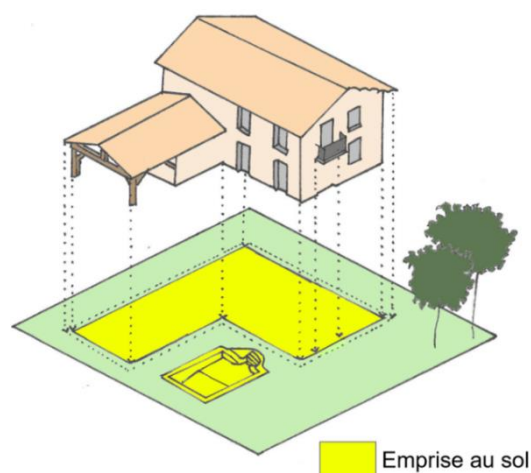
L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de l'assiette foncière de l'opération.

Secteur UAc :

L'emprise au sol ne devra pas excéder 30% de l'assiette foncière de l'opération.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

L'emprise au sol ne pourra pas être augmentée de plus de 5 %.



3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (cheminées, antennes exclues) est fixée à :

Secteur UAa :

- 13 mètres au point le plus haut (faîtage ou acrotère)
- Pour les cinémas, la hauteur maximale est fixée à 16 mètres.

Secteur UAb :

- 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pente
- 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse

Secteur UAc :

- 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pente
- 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse

Dans les périmètres des OAP n°1, n°2 et n°3, pièce n°4 du PLU :

Les principes de hauteur définis devront être respectés.

Dans le périmètre de l'OAP n°1 :

Le niveau bas habitable devra tenir compte du risque d'inondation. Si pour répondre à cette obligation, le niveau du rez-de-chaussée devait être surélevé par rapport au TN, la hauteur totale du bâtiment concerné pourrait bénéficier d'une hauteur totale supérieure à la hauteur définie dans le présent règlement. Le nombre de niveaux prévu dans l'OAP devrait toutefois être respecté.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

La [hauteur des constructions](#) doit rester inchangée.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le périmètre des OAP n°1 et OAP n°3, l'[implantation des constructions](#) se fera conformément aux zones définies sur le schéma de principes de l'OAP.

3.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Secteur UAa :

Les constructions nouvelles s'implanteront à l'[alignement](#) des voies et emprises publiques sur toute la longueur ou sur une partie de la [façade](#) ou sur un pignon.

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions

**Secteur UAb :**

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- à l'[alignement](#) des voies et emprises publiques sur toute la longueur ou sur une partie de la [façade](#) ou sur un [pignon](#). Lorsqu'un projet comporte plusieurs [bâtiments](#) à créer, si l'un d'eux respecte les dispositions susvisées sur une partie de l'[unité foncière](#), les autres bâtiments créés sont exonérés de cette obligation.
- en retrait des [voies et emprises publiques](#) sous réserve que l'[alignement](#) soit matérialisé par une clôture constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille.

Secteur UAa :

Les constructions nouvelles s'implanteront en retrait d'au moins 6 mètres des voies et emprises publiques. Afin d'améliorer l'intégration architecturale, il pourra être autorisée une implantation dans le prolongement de l'[implantation des constructions](#) avoisinantes.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les [extensions](#) des constructions existantes s'implanteront soit :

- Conformément à la règle ci-dessus,
- Dans le prolongement de la construction existante sans réduire la distance existante entre la construction initiale et l'[alignement](#).

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les [saillies](#) supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

- ❖ Les [annexes](#) sur rue s'implanteront comme la construction principale.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

La distance des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit rester inchangée.

3.3.2 Par rapport aux [limites séparatives](#)

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions s'implanteront obligatoirement sur au moins l'une des deux [limites séparatives](#) aboutissant à l'espace de desserte (voie ou [emprise publique](#), ou privée).

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les [saillies](#) supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

En cas de retrait, la distance à la limite séparative sera égale à :

Dans le secteur UAa

- **4 mètres** si la [façade](#) comprend des ouvertures,
- **3 mètres** si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou une porte d'entrée pleine,

Dans les secteurs UAb et UAc

- **La hauteur de la [façade](#)** de la construction si la façade comprend des ouvertures avec un minimum de **6 mètres**,
- **La moitié de la hauteur de la façade** de la construction si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou une porte d'entrée pleine avec un minimum de **3 mètres**.

- ❖ Dans toute la zone, les [annexes](#) pourront être implantées en limite ou en retrait.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

La distance des constructions par rapport aux [limites séparatives](#) doit rester inchangée.

3.3.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions pourront être contiguës, toutefois, en cas de retrait entre [bâtiments](#), les règles suivantes s'appliquent :

Dans le secteur UAa et UAb

La distance minimale entre deux constructions principales sera au minimum de **8 mètres** y compris en cas d'[extension](#).

En cas de réhabilitation d'un [bâtiment](#) existant qui ne respecte pas la règle ci-dessus, il n'est pas fixé de règle.

- ❖ Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et ses annexes.

Dans le secteur UAc

Il n'est pas fixé de règle.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle, les constructions pourront être contiguës.

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

« Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des [bâtiments](#) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. »

Les différents murs et éléments de toiture d’un [bâtiment](#) ou d’un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d’aspect, tout comme les toitures. En particulier, les constructions [annexes](#) et les [extensions](#) seront traitées en harmonie avec la construction principale.

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, les rampes de parking doivent être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et à amoindrir leur impact dans le paysage.

4.1.1 Façades

Aspect général

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le [bâtiment](#).

Les ventouses de chaudières ne seront pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l’effet de masse souvent produit.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s’intégreront de façon harmonieuse dans la [façade](#) de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrés à la construction. Ils devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l’emplacement le moins préjudiciable à l’esthétique et à l’environnement.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de [façade](#) destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d’un enduit ou d’un matériau de [parement](#) de qualité.

Les tonalités des façades devront s’harmoniser avec les coloris de l’ensemble des [bâtiments](#) auquel appartient l’immeuble et son voisinage.

Se rapporter au « Guide des façades et devantures »

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, les proportions, le rythme des ouvertures en façades devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l’intérieur de la construction, non visibles sur la façade.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d’une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Façades commerciales et enseignes

Les devantures commerciales sont limitées au rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage ou à défaut, celui des pièces d’appui des baies de cet étage.

Le regroupement de locaux contigus au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles existants ne peut se traduire en [façade](#) par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades d'immeubles concernés.

Se reporter au « Guide des façades et devantures »

4.1.2 Toitures

Aspect général

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du [bâtiment](#).

Forme et pente

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat et non visibles depuis le domaine public. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée.

Ouvertures et percements

Les lucarnes devront être privilégiées pour l'éclaircissement des [combles](#).

Les ouvertures en toiture (tels que châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures des façades qu'elles surplombent.

4.2 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une [extension](#) dans le respect des règles suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont interdites. Elles ne sont 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 dument justifiés. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'[annexes](#) dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans [changement de destination](#)) doivent être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Les travaux sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien ; seule l'isolation thermique par l'intérieur est autorisée.

4.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, dans la mesure du possible, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de rafraîchissement et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales. Des formes simples et une compacité maximale seront recherchées ; l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

Toitures végétalisées

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50% de leur surface, avec une épaisseur de substrat minimale de :

- 30 cm pour les toitures végétalisées non accessibles ;
- 50 cm pour les toitures végétalisées accessibles.

Matériaux de construction

La conception des constructions neuves privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables ou biosourcés) tout en veillant à la bonne intégration architecturale.

Les couleurs claires seront privilégiées pour les toitures terrasses, en dehors des surfaces végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques ou solaires.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération. Les éléments de production d'énergie seront à intégrer à la conception générale du projet.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

Gestion des déchets

Toute construction nouvelle devra respecter le règlement du gestionnaire de l'élimination des déchets.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.4.1 Surfaces non imperméabilisées

Dans toute la zone

Le projet conserve dans la mesure du possible les plantations existantes en termes de sujet repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les circulations et stationnements sur la [parcelle](#) doivent privilégier le recours aux matériaux et aménagements perméables.

Les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, notamment aux cas de contrainte technique ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.

Les parkings souterrains doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de **0,80 mètre** de terre végétale et plantés sur leur dalle aménagée non bâtie.

Le coefficient de biotope surfacique ne s'applique pas aux :

- [Extensions](#) et/ou [annexes](#) de moins de 20 m² d'[emprise au sol](#) cumulés (à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLU) des constructions existantes,
- Au-delà de 20 m² cumulés, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet doit améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.
- Travaux de surélévation, de réhabilitation ou de restructuration d'une construction,
- Travaux d'isolation par l'extérieur,
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public.
- Cinéma.

Secteur UAa

CBS ≥ 15 % du terrain dont 10 % du terrain en pleine terre

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un **coefficient de biotope surfacique CBS** supérieur ou égal à **15 %**.

Pour toute nouvelle construction ou installation, **il faut justifier d'une surface de pleine terre PT supérieure ou égale à 10 % par rapport** à la surface totale de [l'unité foncière](#).

Secteur UAb

CBS ≥ 20 % du terrain dont 15 % du terrain en pleine terre

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un **coefficient de biotope surfacique CBS** supérieur ou égal à **20 %**.

Pour toute nouvelle construction ou installation, **il faut justifier d'une surface de pleine terre PT supérieure ou égale à 15 % par rapport** à la surface totale de [l'unité foncière](#).

Secteur UAc

CBS ≥ 50 % du terrain dont 40 % du terrain en pleine terre

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un **coefficient de biotope surfacique CBS** supérieur ou égal à **50 %**.

Pour toute nouvelle construction ou installation, **il faut justifier d'une surface de pleine terre PT supérieure ou égale à 40 % par rapport** à la surface totale de [l'unité foncière](#).

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

4.4.2 Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces dédiés aux plantations sont en majorité composés d'espèces indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne. Les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée) doivent être diversifiées.

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est vivement déconseillée.

Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'**1 arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre** (parmi les [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

Dans les périmètres des OAP n°1 et n°2, les alignements d'arbres, arbres d'intérêt local et haies végétales ainsi que les principes de création ou de préservation des espaces verts devront être respectés.

Aires de stationnement de 4 véhicules ou plus

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les essences d'arbres et d'arbustes pour les haies seront choisies afin de garantir une diversité de spécimen et de taille.

Elles doivent être plantées à raison d'**1 arbre pour 4 places**. L'implantation des arbres devra rentrer dans la composition d'ensemble du paysagement de l'aire de stationnement.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

4.4.3 Éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager**Les arbres d'intérêt local**

L'abattage des arbres d'intérêt local ou remarquables repérés aux documents graphiques est **interdit**. En cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, l'abattage pourra être permis sur dépôt d'une déclaration préalable avec fourniture des éléments justifiant l'abattage et la compensation sur l'[unité foncière](#) par un arbre d'essence similaire ou de développement équivalent (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la ville en annexe du présent règlement).

Les constructions et travaux impactant le sous-sol au pied d'un arbre d'intérêt local ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol d'un rayon de protection de 10 m depuis le centre des arbres.

Toutefois, la création de voirie ou stationnement perméable ne portant pas atteinte au système racinaire peut être autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Les alignements d'arbres

La protection des alignements d'arbres repérés sur le document graphique vise à assurer la conservation (le maintien, le renouvellement) et la mise en valeur de ces alignements.

Il est interdit d'abattre et de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou plusieurs arbres de ces alignements d'arbres. Toutefois, lorsqu'il peut être démontré que l'état sanitaire ou mécanique du (ou des) arbre(s) concerné(s) présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens, ou un risque sanitaire pour les autres arbres, ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée, l'abattage pourra être autorisé sous réserve de soumettre préalablement à l'approbation de la commune les mesures de compensation envisagées.

Lorsque cela est rendu nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics, il conviendra de prévoir des mesures de compensation des atteintes portées aux alignements d'arbres concernés. Après justification, cette compensation pourra, le cas échéant, se faire prioritairement à proximité des alignements concernés et dans un délai raisonnable.

Les espaces paysagers protégés

- ❖ Seules les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol y sont autorisées.

Les ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace paysager à protéger.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé à l'échelle de l'unité foncière par un arbre d'essence similaire ou de développement équivalent.

4.4.4 Eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près de là où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combiner plusieurs fonctions) en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardin de pluie, ...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, la neutralité du projet du point de vue des eaux pluviales pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. (**disposition 3.2.6 > SDAGE 2022-2027 (calameo.com)**)

Une note de dimensionnement relatif aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournie afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration, cette impossibilité technique devra être démontrée par l'étude d'infiltrabilité des sols. Et dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Une dérogation au principe d'infiltration des eaux pluviales pourra être étudiée dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration.

En cas d'une impossibilité de procéder totalement ou partiellement par infiltration, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être géré à la source devra respecter un débit limite de 1 L/s/ha pour une pluie de retour 30 ans avant rejet au milieu naturel ou au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation. Une demande d'autorisation de branchement devra être adressée à la Communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires.

Les aires de lavage, les stations-services, et les établissements exerçant des activités mécaniques doivent être équipés de séparateurs à hydrocarbures. A contrario, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur les voiries, les parkings aériens ou les parkings souterrains y compris les zones de stationnement, les zones annexes non liées au stationnement telles que les locaux poubelles, et les rampes aériennes d'accès au parking sont proscrits.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

4.4.5 Clôtures

Principes généraux

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des [espaces libres](#) de la propriété et des lieux avoisinants.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes (hauteur, nature des clôtures).

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Les haies végétales seront constituées d'arbustes d'essences de plusieurs espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima) et la plantation mono-espèce est interdite.

En limites des voies et emprises publiques, ou des [voies privées](#) ouvertes à la circulation

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur et s'harmoniser avec les clôtures anciennes, notamment celles qui sont protégées dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR). Une hauteur supérieure pourra être autorisée, sur tout ou partie de la clôture, pour assurer la continuité avec une clôture mitoyenne.

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'[emprise publique](#) ou de la voie qui jouxte la clôture.

Elles seront constituées :

- Soit de murs traditionnels en pierres apparentes
- Soit d'un soubassement en pierres apparentes ou en maçonnerie surmonté d'un couronnement, dont la hauteur maximum n'excèdera pas **0,80 mètre**, et d'une grille métallique ajourée, doublée ou non d'une haie vive et/ou occultée par un [festonnage](#) métallique.

Pour les portes, portails d'accès et portillons le bois plein peint ou la serrurerie avec grille en partie haute seront privilégiés.

Sont interdites les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum **2 mètres** de hauteur par rapport au [terrain naturel](#). Dans une logique d'harmonie et de continuité paysagère, si elles sont visibles depuis l'espace public, elles pourront reprendre les mêmes dispositions que celles situées en limites des voies et emprises publiques en se retournant sur les limites séparatives.

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Un passage d'une hauteur de 8 à 15 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol, idéalement tous les 10 mètres environ de clôture.

Règles alternatives

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'[extension](#) de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité,
- Pour des [parcelles](#) présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes,
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'[emprise publique](#) peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale,
- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère,

4.5 STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire aux besoins de la construction doit être géré sur le terrain du projet.

4.5.1 Stationnement des véhicules motorisés

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout [changement de destination](#) ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

Toute évolution entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement commandées ne sont autorisées que pour les logements individuels.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes visiteurs : Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, il devra en plus des normes affectées aux logements précisées dans le tableau ci-dessous, être réalisé 5 % des places normatives avec un minimum de 2 places qui devront être affectées au stationnement des visiteurs. Ces places seront situées sur le terrain propre de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 300m).

Normes de stationnement :

Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places 1 place par logement locatif financé par l'Etat	1 place par logement 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat
	Hébergement	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres
Commerce et activité service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Restauration	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres
	Cinéma	Il n'est pas fixé de règle	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m² de SDP	1 place par tranche de 55 m² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m² de SDP	1 place par tranche de 55 m² de SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10 personnes	1 place par tranche de 20 personnes
	Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes	1 place par tranche de 100 personnes
	Lieux de culte	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes	1 place par tranche de 20 personnes
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m² de SDP	1 place par tranche de 45 m² de SDP (norme plafond)
	Centre de congrès et d'exposition	1 place par tranche de 50 personnes	1 place par tranche de 100 personnes
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

4.5.2 Stationnement des vélos

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de **trois logements**,
 - Bureaux,
 - Commerce et d'activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles et normes de stationnement des vélos :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

	Norme plancher
Habitat collectif	1,50 m ² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m ²)
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Équipements publics</u> : 1 place pour 10 employés <u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire</u> : - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le <u>bâtiment</u> (sur déclaration du maître d'ouvrage)

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Lorsque les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes au public, leurs caractéristiques correspondent à leur destination.

Dans les périmètres des OAP n°1 et n°2 (pièce n°4 du PLU), les principes d'[accès](#) et de voiries définis dans le schéma d'aménagement seront respectés.

5.1 ACCES

Aucun nouvel [accès](#) n'est autorisé sur les [chemins](#) ruraux.

La largeur minimale d'un portail permettant le passage d'un véhicule motorisé devra être de 3 mètres. Cette règle est applicable en cas de création de nouveau portail ou de réhabilitation de portails existants.

5.2 VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des [voies publiques](#) ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité (tant des véhicules motorisés que des modes doux de déplacement), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La longueur des [voies privées](#) en [impasse](#) et des [accès](#) particuliers, cumulée, ne peut excéder **50 mètres**.

Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en [impasse](#), de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Aucun [accès](#) automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques. Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA **ZONE UB**

Extrait du rapport de présentation [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.3 du présent PLU]

« **La zone UB** correspond à la première [extension](#) du centre historique à la fin du XIXème siècle et au début du XXème vers le nord entre la rue Pasteur et la rue Sadi Carnot, [extension](#) qui s’est prolongée vers l’ouest, autour et au-delà de l’hôpital, et vers l’est notamment avec le lotissement Beausoleil à partir des années 1950.

Elle correspond à un tissu mixte à dominante d’habitat et d’équipements publics caractérisé par une forte présence de la végétation en cœur d’îlot. Elle se compose de belles villas, et d’équipements publics aux fortes qualités architecturales, mais aussi d’un bâti plus banal et de quelques immeubles collectifs.

Ainsi elle est décomposée en deux secteurs

- Le secteur **UBa**, caractérisé par un tissu discontinu ou faiblement continu implanté au cœur de jardin clos d’une clôture de belle facture ; en grande partie intégré au périmètre du SPR, les règles de ce dernier s’imposent à tous les projets dans le périmètre ;
- Le secteur **UBb**, correspondant au lotissement Beausoleil dans lequel les [parcelles](#) sont plus petites et les maisons plus modestes ou banales à l’exception de quelques belles demeures des années 1920-1930. »

SECTION I

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

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans le cas d'un [lotissement](#) ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs [bâtiments](#) dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les [affouillements et exhaussements](#) des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- L'aménagement de parc d'attractions,
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé,
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de [caravanes](#) ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités,
- L'installation de [caravanes](#) pour une durée supérieure à 3 mois par an,
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.

Les [extensions](#) des constructions existantes sont autorisées même si leur destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par secteurs ci-après, y compris par [changement de destination](#) pour le même usage.

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Dans toute la zone, sont autorisées [sous conditions](#) certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols. Se référer aux tableaux par secteur qui suivent. Les précisions suivantes détaillent ces conditions :

X₁ : sont autorisés uniquement les ouvrages ferroviaires ou nécessaires à cette activité

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X ₁
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Règle générale

Tout projet de construction à destination de logements doit comprendre le pourcentage de [logement social](#) suivant :

- Construction de 2 à 15 logements : **100%**
- Construction de 16 logements ou plus : **50%**

Cette règle s'applique également à tout projet d'aménagement d'ensemble.

En cas de réhabilitation ou de [changement de destination](#) d'un [bâtiment](#) existant avec création de logement(s), toute opération portant sur au moins 8 logements devra comprendre 50% de logements sociaux.

Secteur de mixité sociale

Dans le secteur de mixité sociale repéré sur le document graphique du règlement, le pourcentage de [logement social](#) est de 100%.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

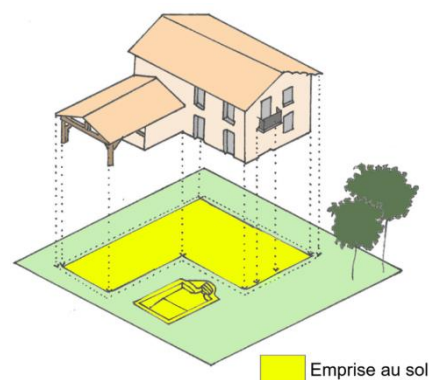
3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UBa :

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de l'assiette foncière de l'opération

Secteur UBb :

L'emprise au sol ne devra pas excéder 45% de l'assiette foncière de l'opération



3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

La hauteur maximale des constructions (cheminées, antennes exclues) est fixée à :

Secteur UBa :

- **12 mètres** au faîtage en cas de toiture à pente
- **9 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse, la hauteur pouvant être portée à 12 mètres avec le dernier étage en retrait au moins de 1,50 mètre.

Secteur UBb :

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

❖ La hauteur maximale des annexes est réglementée comme suit :

Secteur UBa :

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² ne peuvent pas excéder 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Pour les autres annexes, cette hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Secteur UBb :

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas de division les règles s'appliquent à chacun des lots.

3.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques avec un **minimum de 6 mètres**.

Les [extensions](#) des constructions existantes s'implanteront soit :

- Conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'[alignement](#) des voies et emprises publiques ;

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les [saillies](#) supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

- ❖ Il n'est pas fixé de règles pour les annexes servant de local de stockage ou d'aire de présentation des déchets ménagers.

3.3.2 Par rapport aux [limites séparatives](#)

Secteur UBa :

Les constructions pourront s'implanter sur une ou sur les deux [limites séparatives](#) aboutissant à l'espace de desserte (voie ou [emprise publique](#), ou privée).

Toutefois, il sera imposé le retrait obligatoire des deux [limites séparatives](#) pour les constructions jouxtant les [parcelles](#) contenant un bâti protégé au titre du SPR.

Le retrait minimal à respecter sera de 6 mètres en cas d'ouvertures sur la façade, et 3 mètres en cas de [mur aveugle](#) ou assimilé.

- ❖ Il n'est pas fixé de règles pour les [annexes](#) de moins de 15 m². Les autres sont soumises aux dispositions des constructions nouvelles.

Secteur UBb :

Les constructions s'implanteront soit en retrait des deux limites séparatives, soit sur l'une des deux limite séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou [emprise publique](#), ou privée). Les constructions seront obligatoirement en retrait des autres limites séparatives.

Le retrait minimal à respecter sera de 6 mètres en cas d'ouvertures sur la façade, et 3 mètres en cas de [mur aveugle](#) ou assimilé.

- ❖ Il n'est pas fixé de règles pour les [annexes](#) de moins de 15m². Les autres sont soumises aux dispositions des constructions nouvelles.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les [saillies](#) supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

3.3.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions pourront être contiguës, toutefois, en cas de retrait entre [bâtiments](#), les règles suivantes s'appliquent :

- La distance minimale entre deux constructions principales sera au minimum de 8 mètres y compris en cas d'[extension](#).
- En cas de réhabilitation d'un [bâtiment](#) existant qui ne respecte pas la règle ci-dessus, il n'est pas fixé de règle.

❖ Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et ses [annexes](#).

4. QUALITE URBAINE ; ARCHITECTURALE ; ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des [bâtiments](#) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les différents murs et éléments de toiture d'un [bâtiment](#) ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les constructions annexes et les [extensions](#) seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Les rampes destinées à desservir des sous-sols, dans la mesure du possible, doivent être limitées dans leur longueur afin d'en limiter l'impact. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, les rampes doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et à amoindrir leur impact dans le paysage.

4.1.1 Façades

Aspect général

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le [bâtiment](#).

Les ventouses de chaudières ne seront pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la [façade](#) de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrés à la construction. Ils devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de [façade](#) destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de [parement](#) de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des [bâtiments](#) auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Se rapporter au « Guide des façades et devantures »

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, les proportions, le rythme des ouvertures en façades devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction ou intégrés à la maçonnerie, non visibles sur la façade.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception.

4.1.2 Toitures

Aspect général

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du [bâtiment](#).

Forme et pente

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat et non visibles depuis le domaine public. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée.

Ouvertures et percements

Les lucarnes devront être privilégiées pour l'éclaircissement des [combles](#).

Les ouvertures en toiture (tels que châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures des façades qu'elles surplombent.

4.2 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une [extension](#) dans le respect des règles suivantes :

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont interdites. Elles ne sont 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 dûment justifiés. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'[annexes](#) dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans [changement de destination](#)) doivent être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Les travaux sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien ; seule l'isolation thermique par l'intérieur est autorisée.

4.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales. Des formes simples et une compacité maximale seront recherchées ; l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle.

Toitures végétalisées

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50 % de leur surface, avec une épaisseur de substrat minimale de :

- **30 cm** pour les toitures végétalisées non accessibles
- **50 cm** pour les toitures végétalisées accessibles.

Matériaux de construction

La conception des constructions neuves privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables ou biosourcés).

Les couleurs claires seront privilégiées pour les toitures terrasses, en dehors des surfaces végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et de récupération. Les éléments de production d'énergie seront à intégrer à la conception générale du projet.

Gestion des déchets

Toute construction nouvelle devra respecter le règlement du gestionnaire de l'élimination des déchets.

4.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.4.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans toute la zone

Le projet conserve dans la mesure du possible les plantations existantes en termes de sujet repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les circulations et stationnements sur la [parcelle](#) doivent privilégier le recours aux matériaux et aménagements perméables.

Les aires de stationnement seront de préférence perméables et végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, notamment aux cas de contrainte technique ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.

Les parkings souterrains doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de **0,80 mètre** de terre végétale et plantés sur leur dalle aménagée non bâtie.

Le coefficient de biotope surfacique CBS ne s'applique pas aux :

- [Extensions](#) et/ou [annexes](#) de moins de 20 m² d'[emprise au sol](#) cumulés (à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLU) des constructions existantes,
- Au-delà de 20 m² cumulés, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet doit améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.
- Travaux de surélévation, de réhabilitation ou de restructuration d'une construction,
- Travaux d'isolation par l'extérieur,
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public.

CBS ≥ 20 % du terrain dont 15 % du terrain en pleine terre

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un **coefficient de biotope surfacique CBS** supérieur ou égal à **20 %**.

Pour toute nouvelle construction ou installation, **il faut justifier d'une surface de pleine terre PT supérieure ou égale à 15 % par rapport** à la surface totale de l'[unité foncière](#).

4.4.2 [Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs](#)

Les espaces dédiés aux plantations sont en majorité composés d'espèces indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne. Les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée) doivent être diversifiées.

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est vivement déconseillée.

Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'**1 arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre** (parmi les [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

Aires de stationnement de 4 véhicules ou plus

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Ces surfaces sont aménagées de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les essences d'arbres et d'arbustes pour les haies seront choisies afin de garantir une diversité de spécimen et de taille.

Elles doivent être plantées à raison d'**1 arbre pour 4 places**. L'implantation des arbres devra rentrer dans la composition d'ensemble du paysagement de l'aire de stationnement.

Les aires de stationnement ayant une emprise de 500 m² ou plus doivent faire l'objet d'implantation d'ombrières photovoltaïques.

En cas d'implantation nouvelle d'ombrières photovoltaïques, il sera exigé la plantation d'un arbre par tranche complète de 10 places de stationnements extérieures.

4.4.3 [Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme](#)

Les arbres d'intérêt local

L'abattage des arbres d'intérêt local ou remarquables repérés aux documents graphiques est **interdit**. En cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, l'abattage pourra être permis sur dépôt d'une déclaration préalable avec fourniture des éléments justifiant l'abattage et la compensation sur l'[unité foncière](#) par un arbre d'essence similaire ou de développement équivalent (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement).

Les constructions et travaux impactant le sous-sol au pied d'un arbre d'intérêt local ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol d'un rayon de protection de 10 m depuis le centre des arbres.

Toutefois, la création de voirie ou stationnement perméable ne portant pas atteinte au système racinaire peut être autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Les alignements d'arbres

La protection des alignements d'arbres repérés sur le document graphique vise à assurer la conservation (le maintien, le renouvellement) et la mise en valeur de ces alignements.

Il est interdit d'abattre et de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou plusieurs arbres de ces alignements d'arbres. Toutefois, lorsqu'il peut être démontré que l'état sanitaire ou mécanique du (ou des) arbre(s) concerné(s) présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens, ou un risque sanitaire pour les autres arbres, ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée, l'abattage pourra être autorisé sous réserve de soumettre préalablement à l'approbation de la commune les mesures de compensation envisagées.

Lorsque cela est rendu nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics, il conviendra de prévoir des mesures de compensation des atteintes portées aux alignements d'arbres concernés. Après justification, cette compensation pourra, le cas échéant, se faire prioritairement à proximité des alignements concernés et dans un délai raisonnable.

Les espaces paysagers protégés

- ❖ Seules les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol y sont autorisées.

Les ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace paysager à protéger.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé à l'échelle de l'unité foncière par un arbre d'essence similaire ou de développement équivalent.

4.4.4 Eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près de là où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combiner plusieurs fonctions) en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardin de pluie, ...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, la neutralité du projet du point de vue des eaux pluviales pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. (**disposition 3.2.6 > SDAGE 2022-2027 (calameo.com)**)

Une note de dimensionnement relatif aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournie afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration, cette impossibilité technique devra être démontrée par l'étude d'infiltrabilité des sols. Et dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Une dérogation au principe d'infiltration des eaux pluviales pourra être étudiée dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration.

En cas d'une impossibilité de procéder totalement ou partiellement par infiltration, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être géré à la source devra respecter un débit limite de 1 L/s/ha pour une pluie de retour 30 ans avant rejet au milieu naturel ou au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation. Une demande d'autorisation de branchement devra être adressée à la Communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires.

Les aires de lavage, les stations-services, et les établissements exerçant des activités mécaniques doivent être équipés de séparateurs à hydrocarbures. A contrario, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur les voiries, les parkings aériens ou les parkings souterrains y compris les zones de stationnement, les zones annexes non liées au stationnement telles que les locaux poubelles, et les rampes aériennes d'accès au parking sont proscrits.

4.4.5 Clôtures

Principes généraux

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des [espaces libres](#) de la propriété et des lieux avoisinants.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes (hauteur, nature des clôtures).

Dans les secteurs issus d'opérations groupées ou d'ensemble, la recherche du maintien de la qualité, des formes et matériaux des clôtures tels que décidés à l'origine doit guider le choix de la clôture. Il sera interdit tout dispositif de clôture créant ou aggravant une disharmonie de voisinage. (Cf. Annexe Clôtures opérations groupées)

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Les haies végétales seront constituées d'arbustes d'essences de plusieurs espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima) et la plantation mono-espèce est interdite.

En limites des voies et emprises publiques, ou des [voies privées](#) ouvertes à la circulation

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur et s'harmoniser avec les clôtures anciennes, notamment celles qui sont protégées dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR). Une hauteur supérieure pourra être autorisée, sur tout ou partie de la clôture, pour assurer la continuité avec une clôture mitoyenne.

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'[emprise publique](#) ou de la voie qui jouxte la clôture.

Elles seront constituées :

- Soit de murs traditionnels en pierres apparentes,
- Soit d'un soubassement en pierres apparentes ou en maçonnerie surmonté d'un couronnement, dont la hauteur maximum n'excèdera pas **0,80 mètre**, et d'une grille métallique ajourée, doublée ou non d'une haie vive et/ou occultée par un [festonnage](#) métallique.

Pour les portes, portails d'accès et portillons, le bois plein peint ou la serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum **2 mètres** de hauteur par rapport au [terrain naturel](#). Dans une logique d'harmonie et de continuité paysagère, si elles sont visibles depuis l'espace public, elles pourront reprendre les mêmes dispositions que celles situées en limites des voies et emprises publiques en se retournant sur les limites séparatives.

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Un passage d'une hauteur de 8 à 15 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol, idéalement tous les 10 mètres environ de clôture.

Règles alternatives

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'[extension](#) de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité,
- Pour des [parcelles](#) présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes,
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'[emprise publique](#) peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale,
- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère,

4.5 STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire aux besoins de la construction doit être géré sur le terrain du projet.

4.5.1 Stationnement des véhicules motorisés

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout [changement de destination](#) ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Sont exonérés de l'obligation des places de stationnement, les changements de destinations de logement en bureau en zone UBa.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement commandées ne sont autorisées que pour les logements individuels.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes visiteurs : Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, il devra en plus des normes affectées aux logements précisées dans le tableau ci-dessous, être réalisé 5 % des places normatives

avec un minimum de 2 places qui devront être affectées au stationnement des visiteurs. Ces places seront situées sur le terrain propre de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 300m).

Normes de stationnement des véhicules motorisés :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places 1 place par logement locatif financé par l'Etat	1 place par logement 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat
	Hébergement	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres
	Cinéma	1 place par tranche de 10 fauteuils	1 place par tranche de 15 fauteuils
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10 personnes	1 place par tranche de 20 personnes
	Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes	1 place par tranche de 100 personnes
	Lieux de culte	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes	1 place par tranche de 20 personnes
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP	1 place par tranche de 45 m ² de SDP (norme plafond)
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

4.5.2 Stationnement des vélos

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Commerce et d'activité de services d'une [surface de plancher](#) de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Toute [extension](#) ou évolution de la construction entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute [extension](#) d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles et normes de stationnement des vélos :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du [bâtiment](#), à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même [unité foncière](#) que le bâtiment.

	Norme plancher
Habitat collectif	1,50 m ² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m ²)
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements publics : 1 place pour 10 employés Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire : - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 ACCES

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les chemins ruraux.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

La largeur minimale d'un portail permettant le passage d'un véhicule motorisé devra être de 3 mètres. Cette règle est applicable en cas de création de nouveau portail ou de réhabilitation de portails existants.

5.2 VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité (tant des véhicules motorisés que des modes doux de déplacement), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder **50 mètres**.

Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques. Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA **ZONE UC**

Extrait du rapport de présentation [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.3 du présent PLU]

« **La zone UC** correspond aux secteurs à vocation principale d’habitat collectif réalisé sous la forme de grandes opérations d’ensemble. Ces opérations comprennent parfois également des équipements, commerces et services en accompagnement des logements »

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre du SPR dont le règlement s’impose.

Une servitude de périmètre d’attente d’un projet global au titre de l’article L.123-2 du code de l’urbanisme est instaurée sur une partie de la zone UC. »

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans toute la zone

Dans le cas d’un [lotissement](#) ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs [bâtiments](#) dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les [affouillements et exhaussements](#) des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- L’aménagement de parc d’attractions,
- L’aménagement d’aire de jeux et de sports d’une superficie supérieure à 2 ha,
- L’aménagement d’aire en vue de la pratique d’un sport motorisé,
- La création d’aire de dépôt de véhicules, garage collectif de [caravanes](#) ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités,
- L’installation de [caravanes](#) pour une durée supérieure à 3 mois par an,
- L’aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.

Dans la servitude de périmètre d'attente d'un projet global

Sont autorisés les [extensions](#) des constructions à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de surface de plancher, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Sont interdits les changements de destination des constructions existantes.

Sont autorisés les [extensions](#) des constructions à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de surface de plancher, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dispositions spécifiques aux lisières des massifs boisés de plus de 100 ha

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérés sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite, à l'exclusion des [bâtiments](#) à destination agricole, en dehors des [sites urbains constitués](#). Toutes [extensions](#) seront refusées dès lors qu'elles conduisent à une avancée de l'urbanisation en direction du massif.

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Dans toute la zone, sont autorisées sous conditions certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols. Se référer au tableau qui suit. Les précisions suivantes détaillent ces conditions :

X₁ : sont autorisés uniquement les ouvrages ferroviaires ou nécessaires à cette activité

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X ₁
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Tout projet de construction à destination de logements doit comprendre le pourcentage de [logement social](#) suivant :

- Construction de 2 à 15 logements : 100%
- Construction de 16 logements ou plus : 50%

Cette règle s'applique également à tout projet d'aménagement d'ensemble.

Toutefois, pour les terrains compris le long des rues suivantes : rue Auguste Moutié, rue de la Nouette, rue des écoles, rue du Muguet, rue de l'Yvette, rue de Dampierre, rue des Bruyères, rue de l'Alouette, rue de la Villeneuve, rue de la Coudraie, il sera exigé pour tout projet de construction à destination de logements :

- Jusqu'à 15 logements : aucune obligation de mixité sociale ;
- A partir du 16^{ème} logement : 25% de [logement social](#).

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

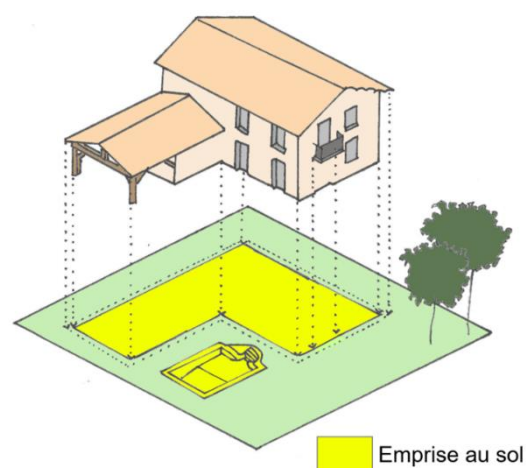
Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol des bâtiments en sous-sol, ou semi enterré dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas un mètre peut atteindre 80 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments en élévation au-dessus d'un rez-de-chaussée est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

L'emprise au sol ne pourra pas être augmentée de plus de **5 %**.



3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (cheminées, antennes exclues) est fixée à **16 mètres** au faîtage en cas de toiture à pente ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur actuelle de la construction à laquelle peut être ajoutée une surélévation d'une hauteur de 3 m maximum, permettant de réaliser un niveau supplémentaire, à condition que cette surélévation s'accompagne d'une amélioration esthétique de la construction ou d'une amélioration de ses performances énergétiques.

❖ La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

La hauteur des constructions doit rester inchangée.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les [saillies](#) supérieurs à 0,80 mètres, (modénatures, les débords de toiture...)

3.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions nouvelles ainsi que les [annexes](#) s'implanteront peuvent s'implanter en limite ou en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait la marge minimum de recul est fixée à 2,50 m au moins par rapport à l'[alignement](#) de la voie.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'[extension](#) dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

- ❖ Il n'est pas fixé de règles pour les annexes servant de local de stockage ou d'aire de présentation des déchets ménagers.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

La distance des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit rester inchangée.

3.3.2 Par rapport aux [limites séparatives](#)

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions peuvent être implantées sur les [limites séparatives](#) ou en retrait. Toutefois si la limite séparative correspond à une limite avec une zone UD, les constructions seront implantées en retrait par rapport à cette limite sauf les constructions [annexes](#).

En cas d'implantation en retrait, les marges minimums de retrait sont les suivantes ;

8 mètres en cas d'ouvertures sur la façade,

4 mètres en cas de [mur aveugle](#) ou assimilé.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'[extension](#) dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

La distance des constructions par rapport aux [limites séparatives](#) doit rester inchangée.

3.3.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions non contiguës implantées sur une même [unité foncière](#) devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- 8 mètres en cas d'ouvertures sur la façade,
- 4 mètres en cas de [mur aveugle](#) ou assimilé.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'[extension](#) dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

- ❖ Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et ses [annexes](#).

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle, les constructions pourront être contiguës.

4. QUALITE URBAINE ; ARCHITECTURALE ; ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des [bâtiments](#) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les différents murs et éléments de toiture d'un [bâtiment](#) ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, tout comme les toitures. En particulier, les constructions annexes et les [extensions](#) seront traitées en harmonie avec la construction principale.

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, les rampes de parking doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et à amoindrir leur impact dans le paysage.

4.1.1 Façades

Aspect général

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le [bâtiment](#).

Les ventouses de chaudières ne seront pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la [façade](#) de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrés à la construction. Ils devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique, sauf

impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de [façade](#) destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de [parement](#) de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des [bâtiments](#) auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Se rapporter au « Guide des façades et devantures »

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, les proportions, le rythme des ouvertures en façades devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Façades commerciales et enseignes

Les devantures commerciales sont limitées au rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage ou à défaut, celui des pièces d'appui des baies de cet étage.

Le regroupement de locaux contigus au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles existants ne peut se traduire en [façade](#) par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades d'immeubles concernés.

Se rapporter au « Guide des façades et devantures »

4.2 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Sans objet

4.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, dans la mesure du possible, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales. Des formes simples et une compacité maximale seront recherchées ; l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

Toitures végétalisées

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50% de leur surface, avec une épaisseur de substrat minimale de :

- 30 cm pour les toitures végétalisées non accessibles ;
- 50 cm pour les toitures végétalisées accessibles.

Matériaux de construction

La conception des constructions neuves privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables ou biosourcés) tout en veillant à la bonne intégration architecturale.

Les couleurs claires seront privilégiées pour les toitures terrasses, en dehors des surfaces végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques ou solaires.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération. Les éléments de production d'énergie seront à intégrer à la conception générale du projet.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

Gestion des déchets

Toute construction nouvelle devra respecter le règlement du gestionnaire de l'élimination des déchets.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.4.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le projet conserve dans la mesure du possible les plantations existantes en termes de sujet repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les circulations et stationnements sur la [parcelle](#) doivent privilégier le recours aux matériaux et aménagements perméables.

Les aires de stationnement seront de préférence perméables et végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, notamment aux cas de contrainte technique ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.

Les parkings souterrains doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de **0,80 mètre** de terre végétale et plantés sur leur dalle aménagée non bâtie.

Le coefficient de biotope surfacique ne s'applique pas aux :

- [Extensions](#) et/ou [annexes](#) de moins de 20 m² d'[emprise au sol](#) cumulés (à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLU) des constructions existantes,
- Au-delà de 20 m² cumulés, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet doit améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.
- Travaux de surélévation, de réhabilitation ou de restructuration d'une construction,
- Travaux d'isolation par l'extérieur,
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

CBS $\geq$ 30 % du terrain dont 20 % du terrain en pleine terre

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un **coefficient de biotope surfacique CBS** supérieur ou égal à **40 %**.

Pour toute nouvelle construction ou installation, **il faut justifier d'une surface de pleine terre PT supérieure ou égale à 30 % par rapport** à la surface totale de l'[unité foncière](#).

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

4.4.2 [Espaces libres](#) et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces dédiés aux plantations sont en majorité composés d'espèces indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne. Les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée) doivent être diversifiées.

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est vivement déconseillée.

Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'**1 arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre** (parmi les [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

Aires de stationnement de 4 véhicules ou plus

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Ces surfaces sont aménagées de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les essences d'arbres et d'arbustes pour les haies seront choisies afin de garantir une diversité de spécimen et de taille.

Elles doivent être plantées à raison d'**1 arbre pour 4 places**. L'implantation des arbres devra rentrer dans la composition d'ensemble du paysagement de l'aire de stationnement.

Les aires de stationnement ayant une emprise de 500 m² ou plus doivent faire l'objet d'implantation d'ombrières photovoltaïques.

En cas d'implantation nouvelle d'ombrières photovoltaïques, il sera exigé la plantation d'un arbre par tranche complète de 10 places de stationnements extérieures.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

4.4.3 [Sites et secteurs à protéger](#) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**Les arbres d'intérêt local**

L'abattage des arbres d'intérêt local ou remarquables repérés aux documents graphiques est **interdit**. En cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, l'abattage pourra être permis sur dépôt d'une déclaration préalable avec fourniture des éléments justifiant l'abattage et la compensation sur l'[unité foncière](#) par un arbre d'essence similaire ou de développement équivalent (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement).

Les constructions et travaux impactant le sous-sol au pied d'un arbre d'intérêt local ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol d'un rayon de protection de 10 m depuis le centre des arbres.

Toutefois, la création de voirie ou stationnement perméable ne portant pas atteinte au système racinaire peut être autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Les alignements d'arbres

La protection des alignements d'arbres repérés sur le document graphique vise à assurer la conservation (le maintien, le renouvellement) et la mise en valeur de ces alignements.

Il est interdit d'abattre et de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou plusieurs arbres de ces alignements d'arbres. Toutefois, lorsqu'il peut être démontré que l'état sanitaire ou mécanique du (ou des) arbre(s) concerné(s) présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens, ou un risque sanitaire pour les autres arbres, ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée, l'abattage pourra être autorisé sous réserve de soumettre préalablement à l'approbation de la commune les mesures de compensation envisagées.

Lorsque cela est rendu nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics, il conviendra de prévoir des mesures de compensation des atteintes portées aux alignements d'arbres concernés. Après justification, cette compensation pourra, le cas échéant, se faire prioritairement à proximité des alignements concernés et dans un délai raisonnable.

Les espaces paysagers protégés

- ❖ Seules les annexes de **moins de 10 m²** d'emprise au sol y sont autorisées.

Les ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace paysager à protéger.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé à l'échelle de l'unité foncière par un arbre d'essence similaire ou de développement équivalent.

4.4.4 Eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près de là où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combiner plusieurs fonctions) en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardin de pluie, ...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, la neutralité du projet du point de vue des eaux pluviales pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. (**disposition 3.2.6 > SDAGE 2022-2027 (calameo.com)**)

Une note de dimensionnement relatif aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournie afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration, cette impossibilité technique devra être démontrée par l'étude d'infiltrabilité des sols. Et dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Une dérogation au principe d'infiltration des eaux pluviales pourra être étudiée dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration.

En cas d'une impossibilité de procéder totalement ou partiellement par infiltration, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être géré à la source devra respecter un débit limite de 1 L/s/ha pour une pluie de retour 30 ans avant rejet au milieu naturel ou au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation. Une demande d'autorisation de branchement devra être adressée à la Communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires.

Les aires de lavage, les stations-services, et les établissements exerçant des activités mécaniques doivent être équipés de séparateurs à hydrocarbures. A contrario, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur les voiries, les parkings aériens ou les parkings souterrains y compris les zones de stationnement, les zones annexes non liées au stationnement telles que les locaux poubelles, et les rampes aériennes d'accès au parking sont proscrits.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

4.4.5 Clôtures

Principes généraux

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des [espaces libres](#) de la propriété et des lieux avoisinants.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes (hauteur, nature des clôtures).

Les haies végétales seront constituées d'arbustes d'essences de plusieurs espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 à minima) et la plantation mono-espèce est interdite.

En limites des voies et emprises publiques, ou des [voies privées](#) ouvertes à la circulation

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur et s'harmoniser avec les clôtures environnantes.

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'[emprise publique](#) ou de la voie qui jouxte la clôture.

Elles seront constituées :

- De haies végétales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas 2 mètres.
- D'un soubassement en maçonnerie surmonté d'un couronnement dont la hauteur maximum n'excèdera pas 0,80 mètre et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive
- D'une grille, doublée ou non d'une haie vive.

En limite séparative

Les clôtures devront faire au maximum **2 mètres** de hauteur par rapport au [terrain naturel](#). Dans une logique d'harmonie et de continuité paysagère, si elles sont visibles depuis l'espace public, elles pourront reprendre les mêmes dispositions que celles situées en limites des voies et emprises publiques en se retournant sur les limites séparatives.

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Un passage d'une hauteur de 8 à 15 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol, idéalement tous les 10 mètres environ de clôture.

Règles alternatives

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espace public. Sur les autres voies ou espaces publics, la hauteur peut atteindre 2 m si la clôture est végétale doublée ou non d'un grillage et 1,80 m si elle n'est pas végétale.

4.5 STATIONNEMENT

4.5.1 Stationnement des véhicules motorisés

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout [changement de destination](#) ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

Toute évolution entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement commandées ne sont autorisées que pour les logements individuels.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes visiteurs : Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, il devra en plus des normes affectées aux logements précisées dans le tableau ci-dessous, être réalisé 5 % des places normatives avec un minimum de 2 places qui devront être affectées au stationnement des visiteurs. Ces places seront situées sur le terrain propre de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 200m).

Normes de stationnement des véhicules motorisées :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places 1 place par logement locatif financé par l'Etat	1 place par logement 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat
	Hébergement	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres
Commerce et activité service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Restauration	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres
	Cinéma	1 place par tranche de 10 fauteuils	1 place par tranche de 15 fauteuils
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m² de SDP	1 place par tranche de 55 m² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10 personnes	1 place par tranche de 20 personnes
	Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes	1 place par tranche de 100 personnes
	Lieux de culte	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes	1 place par tranche de 20 personnes
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m² de SDP	1 place par tranche de 45 m² de SDP (norme plafond)
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

4.5.2 Stationnement des vélos

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
- Habitation comportant plus de trois logements,

- Bureaux,
- Commerce et d'activité de services d'une [surface de plancher](#) de plus de 150 m²,
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Toute [extension](#) ou évolution de la construction entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute [extension](#) d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles et normes de stationnement des vélos :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du [bâtiment](#), à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même [unité foncière](#) que le bâtiment.

Normes de stationnement des vélos :

	Norme plancher
Habitat collectif	1,5 m ² minimum par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Équipements publics</u> : 1 place pour 10 employés <u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire</u> : - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

Disposition spécifique à la servitude de périmètre d'attente d'un projet global :

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 ACCES

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les chemins ruraux.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

La largeur minimale d'un portail permettant le passage d'un véhicule motorisé devra être de 3 mètres. Cette règle est applicable en cas de création de nouveau portail ou de réhabilitation de portails existants.

5.2 VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité (tant des véhicules motorisés que des modes doux de déplacement), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder **50 mètres**.

Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques. Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA **ZONE UD**

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.3 du présent PLU]

« **La zone UD** correspond aux secteurs résidentiels composés de maisons individuelles réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble, Elle se décompose en deux secteurs :

- Le secteur **UDa** qui correspond aux maisons implantées en mitoyenneté, ou maisons en bandes dans différents quartiers : la Louvière, La Clairière, Pierrefite, Racinay, Saint Hubert, Éveuses, Étang d'or.
- Le secteur **UDb** qui correspond aux maisons implantées isolément au milieu de leur [parcelle](#) ou implantées sur une limite latérale dans différents quartiers de la commune : la Clairière, le Pâtis, Bel air. »

SECTION I

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

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1.1.1 Division de terrain

Dans toute la zone en cas de [lotissement](#) ou de construction sur un même terrain de plusieurs [bâtiments](#) dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété et en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appliquées au regard de chacun des lots.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les [affouillements et exhaussements](#) des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de [caravanes](#) ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de [caravanes](#) pour une durée supérieure à 3 mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.

Les [extensions](#) des constructions existantes sont autorisées même si leur destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par secteurs ci-après, y compris par [changement de destination](#) pour le même usage.

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérés sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite, à l'exclusion des [bâtiments](#) à destination agricole, en dehors des [sites urbains constitués](#). Toutes [extensions](#) seront refusées dès lors qu'elles conduisent à une avancée de l'urbanisation en direction du massif.

Dans toute la zone, sont autorisées sous conditions certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols. Se référer aux tableaux par secteur qui suivent. Les précisions suivantes détaillent ces conditions et sont valables pour cette zone :

X¹ : A condition qu'il ne s'agisse pas d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ([caravanes](#), yourtes, camping-car...).

X² : A condition de ne pas excéder 200 m².

X³ : A condition d'être le complément du logement et de s'inscrire dans le même volume.

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement			X ¹
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X ²
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (APUA)	X		
	Locaux techniques et industriels des APUA	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X ³
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

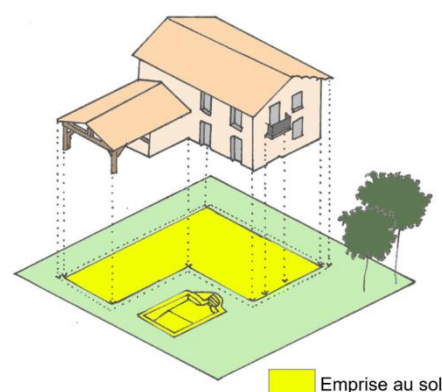
Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Secteur UDa :

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de l'assiette foncière de l'opération

Secteur UDb :

L'emprise au sol ne devra pas excéder 30% de l'assiette foncière de l'opération



3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (cheminées, antennes exclues) est fixée à :

- 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pente ;
- 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

❖ La hauteur maximale des annexes est fixée à :

- 4 mètres au faîtage ;
- 3 mètres à l'acrotère.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles s'implanteront **en retrait** des voies et emprises publiques avec un minimum de 6 mètres.

Les extensions des constructions existantes s'implanteront soit :

- Conformément à la règle ci-dessus,
- Dans le prolongement de la construction existante sans réduire la distance existante entre la construction initiale et l'alignement.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

- ❖ Il n'est pas fixé de règles pour les annexes servant de local de stockage ou d'aire de présentation des déchets ménagers.
- ❖ Les autres [annexes](#) sur rue s'implanteront comme la construction principale.

3.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas de retrait, la distance à la limite séparative sera égale à :

- la hauteur de la [façade](#) de la construction si la façade comprend des ouvertures avec un minimum de 6 mètres
- à la moitié de la hauteur de la [façade](#) de la construction si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance, des châssis fixes opaques ou une porte d'entrée pleine avec un minimum de 3 mètres.

Secteur UDa :

Les constructions nouvelles s'implanteront sur l'une ou les deux limites latérales.

Le long des autres limites, les constructions nouvelles s'implanteront en retrait.

Secteur UDb :

Les constructions pourront s'implanter sur l'une des deux [limites séparatives](#) aboutissant à l'espace de desserte (voie ou [emprise publique](#), ou privée). Le long des autres limites, les constructions s'implanteront en retrait.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les [saillies](#) supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

- ❖ Pour les annexes d'une emprise au sol jusqu'à 15m² inclus : pas de règle, au-delà, retrait minimal de 2 mètres à respecter.
- ❖ Les piscines de plein air doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum entre les margelles et les limites séparatives.

3.3.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions pourront être contiguës, toutefois, en cas de retrait entre [bâtiments](#), les règles suivantes s'appliquent :

Dans le secteur UDa

Il n'est pas fixé de règles entre constructions principales.

- ❖ Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et ses [annexes](#).

Dans le secteur UDb

La distance minimale entre deux constructions principales sera au minimum de **8 mètres** y compris en cas d'[extension](#).

En cas de réhabilitation d'un [bâtiment](#) existant qui ne respecte pas la règle ci-dessus, il n'est pas fixé de règle.

- ❖ Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et ses [annexes](#).

4. QUALITE URBAINE ; ARCHITECTURALE ; ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des [bâtiments](#) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les différents murs et éléments de toiture d'un [bâtiment](#) ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, tout comme les toitures. En particulier, les constructions annexes et les [extensions](#) seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Les rampes destinées à desservir des sous-sols, dans la mesure du possible, doivent être limitées dans leur longueur afin d'en limiter l'impact. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, les rampes doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et à amoindrir leur impact dans le paysage.

4.1.1 Façades

Aspect général

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le [bâtiment](#).

Les ventouses de chaudières ne seront pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la [façade](#) de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrés à la construction. Ils devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de [façade](#) destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de [parement](#) de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des [bâtiments](#) auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Se rapporter au « Guide des façades et devantures »

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, les proportions, le rythme des ouvertures en façades devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception.

4.1.2 Toitures

Aspect général

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du [bâtiment](#).

Forme et pente

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat et non visibles depuis le domaine public. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée.

Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture (tels que châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures des façades qu'elles surplombent.

4.2 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une [extension](#) dans le respect des règles suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont interdites. Elles ne sont 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 dument justifiés. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'[annexes](#) dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans [changement de destination](#)) doivent être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Les travaux sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien ; seule l'isolation thermique par l'intérieur est autorisée.

4.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales. Des formes simples et une compacité maximale seront recherchées ; l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle.

Toitures végétalisées

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50% de leur surface, avec une épaisseur de substrat minimale de :

- 10 cm pour les toitures non accessibles dont la hauteur est inférieure est supérieure à 15 m ;
- 30 cm pour les toitures non accessibles dont la hauteur est inférieure est inférieure à 15 m ;
- 50 cm pour les toitures accessibles.

Matériaux de construction

La conception des constructions neuves privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables ou biosourcés).

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les façades de couleur sombre sont évitées au sud pour ne pas renforcer l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les façades à couleurs claires sont privilégiées.

Les couleurs claires seront privilégiées pour les toitures terrasses, en dehors des surfaces végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Les éléments de production d'énergie seront à intégrer à la conception générale du projet.

Les opérations d'isolation thermique d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m² par an.

Les opérations d'isolation thermique des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (cf. annexes du présent règlement).

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète une solution de gestion des bio-déchets permettant de ne pas jeter ces déchets dans les ordures ménagères résiduelles.

4.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.4.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope surfacique ne s'applique pas aux :

- [Extensions](#) et/ou [annexes](#) de moins de 20 m² d'[emprise au sol](#) cumulés (à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLU) des constructions existantes,
- Au-delà de 20 m² cumulés, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet doit améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.
- Travaux de surélévation, de réhabilitation ou de restructuration d'une construction,
- Travaux d'isolation par l'extérieur,
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public.

Dans le secteur UDa**CBS $\geq$ 30 % du terrain dont 20 % du terrain en pleine terre**

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un **coefficient de biotope surfacique CBS** supérieur ou égal à 30%.

Pour toute nouvelle construction ou installation, **il faut justifier d'une surface de pleine terre PT supérieure ou égale à 20% par rapport** à la surface totale de l'[unité foncière](#) supérieure.

Dans le secteur UDb**CBS $\geq$ 50 % du terrain dont 30 % du terrain en pleine terre**

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un **coefficient de biotope surfacique CBS** supérieur ou égal à 50%.

Pour toute nouvelle construction ou installation, **il faut justifier d'une surface de pleine terre PT supérieure ou égale à 30% par rapport** à la surface totale de l'[unité foncière](#) supérieure.

4.4.2 [Espaces libres](#) et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les [espaces libres](#) non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs doivent être plantés et entretenus. Ils seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 100 m² de la superficie des espaces.

Les plantations existantes, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences adaptées.

Les espaces dédiés aux plantations sont en majorité composés d'espèces indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée). La plantation d'espèces invasives est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Dans l'ensemble des cas, une surface de 20 m² de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

[Aires de stationnement](#)

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

Les essences d'arbres et d'arbustes pour les haies seront choisies afin de garantir une diversité de spécimen et de taille. Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.

4.4.3 Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**Les arbres remarquables**

L'abattage des arbres remarquables repérés aux documents graphiques est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes avec compensation.

Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable : Compensation par 1 arbre déjà formé de grand développement (> 15 m) ou 2 arbres de moyen développement (> 8 m) dont la circonférence est supérieure à 25 cm à la plantation.

Les travaux au pied d'un arbre remarquable ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol du houppier/un rayon de 10m depuis le centre de l'arbre.

Toutefois la création de voirie perméable, ne portant pas atteinte au système racinaire est autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Lorsque la conservation d'un arbre ne peut pas être assurée et qu'il doit être abattu, il est exigé que soit replanté trois arbres équivalents sur le terrain, en prenant en compte les recommandations en matière de pleine terre et de distance vis-à-vis des façades. En fonction de la surface de pleine terre disponible, la compensation avec des arbres de moindre développement pourrait être autorisée selon les principes d'équivalence ci-dessus.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Abattage interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes.

Compensation par 1 arbre déjà formé de grand développement (> 15 m) ou 2 arbres de moyen développement (> 8 m) dont la circonférence est supérieure à 25 cm à la plantation.

Les [espaces paysagers protégés](#) Trame Verte

- ❖ Seules les [annexes](#) de moins de 10 m² d'[emprise au sol](#) y sont autorisées.

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées.

En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent : Compensation par 1 arbre déjà formé de grand développement (> 15 m) ou 2 arbres de moyen développement (> 8 m) dont la circonférence est supérieure à 25 cm à la plantation.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

4.4.4 Eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près de là où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combiner plusieurs fonctions) en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardin de pluie, ...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, la neutralité du projet du point de vue des eaux pluviales pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. (**disposition 3.2.6 > [SDAGE 2022-2027 \(calameo.com\)](#)**)

Une note de dimensionnement relatif aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournies afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

Les possibilités d'infiltration à la [parcelle](#) devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'[unité foncière](#) soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration, cette impossibilité technique devra être démontrée par l'étude d'infiltrabilité des sols. Et dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent

l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Une dérogation au principe d'infiltration des eaux pluviales pourra être étudiée dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration.

En cas d'une impossibilité de procéder totalement ou partiellement par infiltration, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être géré à la source devra respecter un débit limite de 1 L/s/ha pour une pluie de retour 30 ans avant rejet au milieu naturel ou au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation. Une demande d'autorisation de branchement devra être adressée à la Communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires.

Les aires de lavage, les stations-services, et les établissements exerçant des activités mécaniques doivent être équipés de séparateurs à hydrocarbures. A contrario, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur les voiries, les parkings aériens ou les parkings souterrains y compris les zones de stationnement, les zones annexes non liées au stationnement telles que les locaux poubelles, et les rampes aériennes d'accès au parking sont proscrits.

4.4.5 Clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des [espaces libres](#) de la propriété et des lieux avoisinants.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes (hauteur, nature des clôtures).

Dans les secteurs issus d'opérations groupées ou d'ensemble, la recherche du maintien de la qualité, des formes et matériaux des clôtures tels que décidés à l'origine doit guider le choix de la clôture. Il sera interdit tout dispositif de clôture créant ou aggravant une disharmonie de voisinage. (cf annexe clôtures)

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Les haies végétales seront constituées d'arbustes d'essences de plusieurs espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima) et la plantation mono-espèce est interdite.

En limites des voies et emprises publiques et des [voies privées](#) ouverte à la circulation

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'[emprise publique](#) ou de la voie qui jouxte la clôture.

Afin d'assurer la cohérence et l'harmonie de l'espace public, les clôtures devront être conformes ou similaires à celles du secteur dans lequel elles se situent.

Dans les opérations d'ensemble

La hauteur de la clôture nouvelle sera conforme à celle des clôtures adjacentes.

Les clôtures nouvelles ou la réfection d'une clôture devra se faire conformément à la clôture d'origine du premier permis de construire de l'opération ou dans le même esprit.

Les portails et portillons seront préservés dans leur caractéristique d'origine. (cf annexe mémento des clôtures par opération)

Hors opérations d'ensemble

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur Elles seront constituées :

- D'un soubassement en maçonnerie surmonté d'un couronnement, dont la hauteur maximum n'excèdera pas **0,80 mètre**, et d'une grille métallique ajourée, doublée ou non d'une haie vive
- De haies végétales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas 2 mètres.

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum **2 mètres** de hauteur par rapport au [terrain naturel](#). Dans une logique d'harmonie et de continuité paysagère, si elles sont visibles depuis l'espace public, elles pourront reprendre les mêmes dispositions que celles situées en limites des voies et emprises publiques en se retournant sur les limites séparatives.

Un passage d'une hauteur de 8 à 15 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol, idéalement tous les 10 mètres environ de clôture.

Règles alternatives

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espace public. Sur les autres voies ou espaces publics, la hauteur peut atteindre 2 m si la clôture est végétale doublée ou non d'un grillage et 1,80 m si elle n'est pas végétale.

4.5 STATIONNEMENT

4.5.1 Stationnement des véhicules motorisés

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout [changement de destination](#) ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement commandées ne sont autorisées que pour les logements individuels.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes visiteurs : Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, il devra en plus des normes affectées aux logements précisées dans le tableau ci-dessous, être réalisé 5 % des places normatives avec un minimum de 2 places qui devront être affectées au stationnement des visiteurs. Ces places seront situées sur le terrain propre de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 300 m).

Normes de stationnement des véhicules motorisées :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places 1 place par logement locatif financé par l'Etat	1 place par logement 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat
	Hébergement	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres
Commerce et activité service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (APUA)	1 place par tranche de 45 m ² de SDP	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Locaux techniques et industriels des APUA	1 place par tranche de 45 m ² de SDP	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes	1 place par tranche de 100 personnes
	Lieux de culte	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes	1 place par tranche de 20 personnes
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP	1 place par tranche de 45 m ² de SDP (norme plafond)
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

4.5.2 Stationnement des vélos

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Activité de services d'une [surface de plancher](#) de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute [extension](#) ou évolution de la construction entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute [extension](#) d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles et normes de stationnement des vélos :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du [bâtiment](#), à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même [unité foncière](#) que le bâtiment.

	Norme plancher
Habitat collectif	1,5 m ² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m ²)
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Équipements publics</u> : 1 place pour 10 employés <u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire</u> : - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 ACCES

Les caractéristiques des [accès](#) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Il ne sera autorisé qu'un [accès](#) véhicule par [unité foncière](#).

Pour les [parcelles](#) traversantes donnant sur deux voies, il sera autorisé un [accès](#) sur chacune des voies.

Les [accès](#) devront se faire directement depuis l'espace public.

La largeur minimale d'un portail permettant le passage d'un véhicule motorisé devra être de 3 mètres. Cette règle est applicable en cas de création de nouveau portail ou de réhabilitation de portails existants.

Aucun [accès](#) automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Aucun nouvel [accès](#) n'est autorisé sur les [chemins](#) ruraux.

5.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des [voies publiques](#) ou privées ouverte à la circulation automobile permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité (tant des véhicules motorisés que des modes doux de déplacement), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront se raccorder à leurs deux extrémités au réseau viaire existant sur la commune sur deux voies différentes.

6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques. Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA **ZONE UE**

Extrait du rapport de présentation [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation –pièce n°2.3 du présent PLU]

« La zone UE correspond aux secteurs à vocation de grands équipements répartis sur le territoire urbanisé, lycée, collège, hôpital, etc.... »

En outre, lorsque l'[unité foncière](#) est comprise dans le périmètre du SPR (ZPPAUP/AVAP), les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement du SPR applicables en plus du présent règlement.

SECTION I

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

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans toute la zone

Dans le cas d'un [lotissement](#) ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs [bâtiments](#) dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

- Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
- Les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérés sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite, à l'exclusion des [bâtiments](#) à destination agricole, en dehors des [sites urbains constitués](#). Toutes [extensions](#) seront refusées dès lors qu'elles conduisent à une avancée de l'urbanisation en direction du massif. Les [extensions](#) des constructions existantes sont autorisées même si leur destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par secteurs ci-après, y compris par [changement de destination](#) pour le même usage. Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

X¹ : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage du site et à l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ([caravanes](#), yourtes, ...).

X² : A l'exception de l'hébergement d'urgence.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement			X ²
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public 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		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

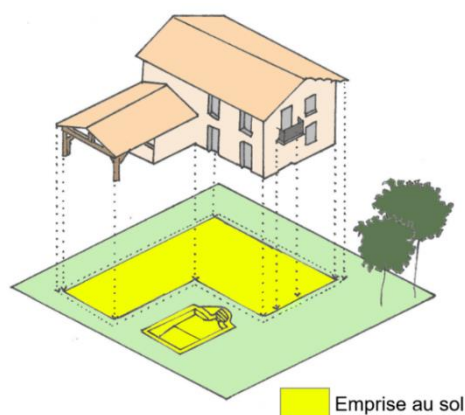
SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de l'assiette foncière de l'opération



3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (cheminées, antennes exclues) est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles s'implanteront en retrait de 5 mètres de l'alignement des voies.

Les extensions des constructions existantes s'implanteront soit :

- Conformément à la règle ci-dessus,
- Dans le prolongement de la construction existante sans réduire la distance existante entre la construction initiale et l'alignement.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

❖ Il n'est pas fixé de règle pour les annexes.

3.3.2 Par rapport aux limites séparatives

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

En cas de retrait, la distance à la limite séparative sera égale à :

- un minimum de 6 mètres si la façade comprend des ouvertures
 - un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance, des châssis fixes opaques ou une porte d'entrée pleine
- ❖ Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

3.3.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle, les constructions pourront être contiguës.

- ❖ Il n'est pas fixé de règles pour les [annexes](#).

4. QUALITE URBAINE ; ARCHITECTURALE ; ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des [bâtiments](#) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les différents murs et éléments de toiture d'un [bâtiment](#) ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, tout comme les toitures. En particulier, les constructions annexes et les [extensions](#) seront traitées en harmonie avec la construction principale.

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, les rampes de parking doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et à amoindrir leur impact dans le paysage.

4.1.1 Façades

Aspect général

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le [bâtiment](#).

Les ventouses de chaudières ne seront pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la [façade](#) de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrés à la construction. Ils devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de [façade](#) destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de [parement](#) de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des [bâtiments](#) auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Se rapporter au « Guide des façades et devantures »

Ouvertures – percements en façade

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

4.1.2 Toitures

Aspect général

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du [bâtiment](#).

Forme et pente

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat et non visibles depuis le domaine public. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée.

Ouvertures et percements

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures des façades qu'elles surplombent.

4.2 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Sans objet

4.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales. Des formes simples et une compacité maximale seront recherchées ; l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle.

Toitures végétalisées

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50% de leur surface, avec une épaisseur de substrat minimale de :

- 10 cm pour les toitures non accessibles dont la hauteur est inférieure est supérieure à 15m ;
- 30 cm pour les toitures non accessibles dont la hauteur est inférieure est inférieure à 15m ;
- 50 cm pour les toitures accessibles.

Matériaux de construction

La conception des constructions neuves privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables ou biosourcés).

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les façades de couleur sombre sont évitées au sud pour ne pas renforcer l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les façades à couleurs claires sont privilégiées.

Les couleurs claires seront privilégiées pour les toitures terrasses, en dehors des surfaces végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Les éléments de production d'énergie seront à intégrer à la conception générale du projet.

Les opérations d'isolation thermique devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (cf. annexes du présent règlement).

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète une solution de gestion des bio-déchets permettant de ne pas jeter ces déchets dans les ordures ménagères résiduelles.

4.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**4.4.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Le coefficient de biotope surfacique ne s'applique pas aux :

- [Extensions](#) et/ou [annexes](#) de moins de 20 m² d'[emprise au sol](#) cumulés (à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLU) des constructions existantes,
- Au-delà de 20 m² cumulés, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet doit améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.
- Travaux de surélévation, de réhabilitation ou de restructuration d'une construction,
- Travaux d'isolation par l'extérieur,
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public.

CBS ≥ 40 % du terrain dont 30 % du terrain en pleine terre

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un **coefficient de biotope surfacique CBS** supérieur ou égal à 40%.

Pour toute nouvelle construction ou installation, **il faut justifier d'une surface de pleine terre PT supérieure ou égale à 30 % par rapport** à la surface totale de l'[unité foncière](#).

4.4.2 Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les [espaces libres](#) non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs doivent être plantés à raison d'au moins arbre minimum (parmi les [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement), par tranche de 100 m² entamée de surface en pleine terre.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Aires de stationnement :

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places.

Cette règle est cumulative avec les règles de plantation d'arbres des espaces de pleine terre.

Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

4.4.3 Éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager**Les arbres remarquables**

L'abattage des arbres remarquables repérés aux documents graphiques est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes avec compensation par un arbre déjà formé (minimum 3m de hauteur), d'essence similaire et de même développement, ou par 2 arbres de moyen développement ou par 4 arbres de petit développement ou par 8 buissons (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux au pied d'un arbre remarquable ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol du houppier/un rayon de 10m depuis le centre de l'arbre. Toutefois la création de voirie perméable, ne portant pas atteinte au système racinaire est autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Lorsque la conservation d'un arbre ne peut pas être assurée et qu'il doit être abattu, il est exigé que soit replanté trois arbres équivalents sur le terrain, en prenant en compte les recommandations en matière de pleine terre et de distance vis-à-vis des façades. En fonction de la surface de pleine terre disponible, la compensation avec des arbres de moindre développement pourrait être autorisée selon les principes d'équivalence ci-dessus.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Les [espaces paysagers protégés](#)

- ❖ Seules les [annexes](#) de moins de 10 m² d'[emprise au sol](#) y sont autorisées.

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

4.4.4 Eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près de là où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combinaison plusieurs fonctions) en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardin de pluie, ...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, la neutralité du projet du point de vue des eaux pluviales pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. (**disposition 3.2.6 > SDAGE 2022-2027 (calameo.com)**)

Une note de dimensionnement relatif aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournie afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

Les possibilités d'infiltration à la [parcelle](#) devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'[unité foncière](#) soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration, cette impossibilité technique devra être démontrée par l'étude d'infiltrabilité des sols. Et dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Une dérogation au principe d'infiltration des eaux pluviales pourra être étudiée dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration.

En cas d'une impossibilité de procéder totalement ou partiellement par infiltration, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être géré à la source devra respecter un débit limite de 1 L/s/ha pour une pluie de retour 30 ans avant rejet au milieu naturel ou au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation. Une demande d'autorisation de branchement devra être adressée à la Communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires.

Les aires de lavage, les stations-services, et les établissements exerçant des activités mécaniques doivent être équipés de séparateurs à hydrocarbures. A contrario, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur les voiries, les parkings aériens ou les parkings souterrains y compris les zones de stationnement, les zones annexes non liées au stationnement telles que les locaux poubelles, et les rampes aériennes d'accès au parking sont proscrits.

4.4.5 Clôtures

Principes généraux

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;

- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des [espaces libres](#) de la propriété et des lieux avoisinants.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes (hauteur, nature des clôtures).

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Les haies végétales seront constituées d'arbustes d'essences de plusieurs espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 à minima) et la plantation mono-espèce est interdite.

En limites des voies et emprises publiques ou de [voies privées](#) ouvertes à la circulation

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur et s'harmoniser avec les clôtures environnantes.

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'[emprise publique](#) ou de la voie qui jouxte la clôture.

Elles seront constituées :

- De haies végétales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas 2 mètres.
- D'un soubassement en maçonnerie surmonté d'un couronnement dont la hauteur maximum n'excèdera pas 0,80 mètre et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive
- D'une grille, doublée ou non d'une haie vive.

En limite séparative

Les clôtures devront faire au maximum **2 mètres** de hauteur par rapport au [terrain naturel](#). Dans une logique d'harmonie et de continuité paysagère, si elles sont visibles depuis l'espace public, elles pourront reprendre les mêmes dispositions que celles situées en limites des voies et emprises publiques en se retournant sur les limites séparatives.

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Un passage d'une hauteur de 8 à 15 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol, idéalement tous les 10 mètres environ de clôture.

Règles alternatives

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espace public. Sur les autres voies ou espaces publics, la hauteur peut atteindre 2 m si la clôture est végétale doublée ou non d'un grillage et 1,80 m si elle n'est pas végétale.

4.5 STATIONNEMENT

4.5.1 Stationnement des véhicules motorisés

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain

d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout [changement de destination](#) ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes visiteurs : Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, il devra en plus des normes affectées aux logements précisées dans le tableau ci-dessous, être réalisé 5 % des places normatives avec un minimum de 2 places qui devront être affectées au stationnement des visiteurs. Ces places seront situées sur le terrain propre de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 300 m).

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places 1 place par logement locatif financé par l'Etat	1 place par logement 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat
	Hébergement	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Restauration	1 place par tranche de 40 m² de SDP	Sans objet
	Commerce de gros	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres	Sans objet
	Cinéma	1 place par tranche de 10 fauteuils	Sans objet
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m² de SDP	1 place par tranche de 55 m² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m² de SDP	1 place par tranche de 55 m² de SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10 personnes	Sans objet
	Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes	1 place par tranche de 100 personnes
	Lieux de culte	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes	1 place par tranche de 20 personnes
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m² de SDP	1 place par tranche de 45 m² de SDP (norme plafond)
	Centre de congrès et d'exposition	1 place par tranche de 50 personnes	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

4.5.2 Stationnement des vélos

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
- Habitation comportant plus de trois logements,
- Bureaux,
- Activité de services d'une [surface de plancher](#) de plus de 150 m²,
- Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute [extension](#) ou évolution de la construction entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute [extension](#) d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de places exigibles et norme de stationnement vélos :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du [bâtiment](#), à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même [unité foncière](#) que le bâtiment.

	Norme plancher
Habitat collectif	1,5 m ² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m ²)
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Equipements publics</u> : 1 place pour 10 employés <u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire</u> : - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 ACCES ET VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 mètres.

Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les chemins ruraux.

6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques. Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.3 du présent PLU]

« La zone UF correspond aux secteurs qui se sont développés au coup par coup de façon diffuse le plus souvent sous la forme de maisons individuelles. Cette zone est située en périphérie du territoire urbanisé et à l'interface entre la ville ancienne à l'ouest de la RN10 et le quartier de la Clairière à l'est. »

SECTION I

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

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans toute la zone

Dans le cas d'un [lotissement](#) ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs [bâtiments](#) dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les [affouillements et exhaussements](#) des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de [caravanes](#) ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de [caravanes](#) pour une durée supérieure à 3 mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.
- Les [extensions](#) des constructions existantes sont autorisées même si leur destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par secteurs ci-après, y compris par [changement de destination](#) pour le même usage.

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérés sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite, à l'exclusion des [bâtiments](#) à destination agricole, en dehors des [sites urbains constitués](#). Toutes [extensions](#) seront refusées dès lors qu'elles conduisent à une avancée de l'urbanisation en direction du massif.

Dans toute la zone, sont autorisées sous conditions certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols. Se référer aux tableaux par secteur qui suivent. Les précisions suivantes détaillent ces conditions et sont valables pour cette zone :

X1 : A condition qu'il ne s'agisse pas d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ([caravanes](#), yourtes, camping-car...).

X2 : A condition d'être le complément du logement et de s'inscrire dans le même volume

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement			X ¹
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X ²
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (APUA)		X	
	Locaux techniques et industriels APUA		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X ²
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Tout projet de construction à destination de logements doit comprendre le pourcentage de [logement social](#) suivant :

- Construction de 2 à 15 logements : **100 %**
- Construction de 16 logements ou plus : **50 %**

Cette règle s'applique également à tout projet d'aménagement d'ensemble-

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

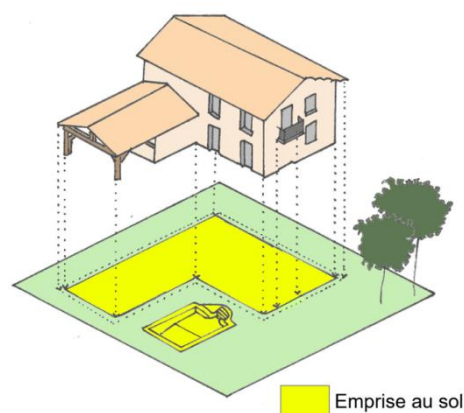
Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol ne devra pas excéder 30% de l'assiette foncière de l'opération



3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (cheminées, antennes exclues) est fixée à :

- 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pente ;
- 7 mètres à l'[acrotère](#) en cas de toiture terrasse.
- ❖ La hauteur maximale des [annexes](#) est fixée à :
 - 4 mètres au [faîtage](#) en cas de toiture à pente
 - 3 mètres à l'[acrotère](#).

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RN 10, classée en route express, toute construction doit s'implanter avec un retrait minimum de 100 m de part et d'autre de la voie. Cette règle s'applique également aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Les autres règles ne s'appliquent pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les constructions nouvelles s'implanteront **en retrait minimal de 6 mètres de l'[alignement](#)** des voies et emprises publiques ou privées desservant la [parcelle](#).

Les [extensions](#) des constructions existantes s'implanteront soit :

- Conformément à la règle ci-dessus,
- Dans le prolongement de la construction existante sans réduire la distance existante entre la construction initiale et l'[alignement](#).

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les [saillies](#) supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

- ❖ Les piscines seront non visibles du domaine public.
- ❖ Les [annexes](#) sur rue s'implanteront comme la construction principale.
- ❖ Il n'est pas fixé de règles pour les annexes servant de local de stockage ou d'aire de présentation des déchets ménagers.

3.3.2 Par rapport aux [limites séparatives](#)

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte (voie ou [emprise publique](#), ou privée). Le long des autres limites, les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait.

En cas de retrait, la distance à la limite séparative sera égale à :

- La hauteur de la [façade](#) de la construction si la façade comprend des ouvertures avec un minimum de 6 mètres
- À la moitié de la hauteur de la façade de la construction si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance, des châssis fixes opaques ou une porte d'entrée pleine avec un minimum de 3 mètres.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les [saillies](#) supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

- ❖ Pour les [annexes](#) d'une [emprise au sol](#) jusqu'à 15m² inclus : pas de règle. Au-delà, retrait minimal de 2 mètres à respecter.
- ❖ Les piscines de plein air doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum entre les margelles et les limites séparatives.

3.3.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions pourront être contiguës, toutefois, en cas de retrait entre [bâtiments](#), les règles suivantes s'appliquent :

La distance minimale entre deux constructions principales sera au minimum de **12 mètres** lorsqu'au moins une des deux façades comporte des ouvertures, y compris en cas d'[extension](#), et **6 mètres** lorsqu'aucune des façades ne comporte d'ouverture.

En cas de réhabilitation d'un [bâtiment](#) existant qui ne respecte pas la règle ci-dessus, il n'est pas fixé de règle.

- ❖ Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et ses [annexes](#).

4. QUALITE URBAINE ; ARCHITECTURALE ; ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des [bâtiments](#) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les différents murs et éléments de toiture d'un [bâtiment](#) ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, tout comme les toitures. En particulier, les constructions annexes et les [extensions](#) seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Les rampes destinées à desservir des sous-sols, dans la mesure du possible, doivent être limitées dans leur longueur afin d'en limiter l'impact. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, les rampes doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et à amoindrir leur impact dans le paysage.

4.1.1 Façades

Aspect général

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le [bâtiment](#).

Les ventouses de chaudières ne seront pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la [façade](#) de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrés à la construction. Ils devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de [façade](#) destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de [parement](#) de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des [bâtiments](#) auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Se rapporter au « Guide des façades et devantures »

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, les proportions, le rythme des ouvertures en façades devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception.

4.1.2 Toitures

Aspect général

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du [bâtiment](#).

Forme et pente

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat et non visibles depuis le domaine public. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée.

Ouvertures et percements

Les lucarnes devront être privilégiées pour l'éclairiment des [combles](#).

Les ouvertures en toiture (tels que châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures des façades qu'elles surplombent.

4.2 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Sans objet

4.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, dans la mesure du possible, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales. Des formes simples et une compacité maximale seront recherchées ; l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle.

Toitures végétalisées

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50% de leur surface, avec une épaisseur de substrat minimale de :

- 30 cm pour les toitures végétalisées non accessibles ;
- 50 cm pour les toitures végétalisées accessibles.

Matériaux de construction

La conception des constructions neuves privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables ou biosourcés) tout en veillant à la bonne intégration architecturale.

Les couleurs claires seront privilégiées pour les toitures terrasses, en dehors des surfaces végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques ou solaires.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération. Les éléments de production d'énergie seront à intégrer à la conception générale du projet.

Gestion des déchets

Toute construction nouvelle devra respecter le règlement du gestionnaire de l'élimination des déchets. Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète une solution de gestion des bio-déchets permettant de ne pas jeter ces déchets dans les ordures ménagères résiduelles.

4.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.4.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope surfacique CBS ne s'applique pas aux :

- [Extensions](#) et/ou [annexes](#) de moins de 20 m² d'[emprise au sol](#) cumulés (à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLU) des constructions existantes,

- Au-delà de 20 m² cumulés, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet doit améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.
- Travaux de surélévation, de réhabilitation ou de restructuration d'une construction,
- Travaux d'isolation par l'extérieur,
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public.

CBS ≥ 50 % du terrain dont 30 % du terrain en pleine terre

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un **coefficient de biotope surfacique CBS** supérieur ou égal à **50 %**.

Pour toute nouvelle construction ou installation, **il faut justifier d'une surface de pleine terre PT supérieure ou égale à 30 % par rapport à la surface totale de l'[unité foncière](#)**.

4.4.2 [Espaces libres](#) et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces dédiés aux plantations sont en majorité composés d'espèces indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne. Les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée) doivent être diversifiées.

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est vivement déconseillée.

Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'**1 arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre** (parmi les [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

Aires de stationnement de 4 véhicules ou plus

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les essences d'arbres et d'arbustes pour les haies seront choisies afin de garantir une diversité de spécimen et de taille. Elles doivent être plantées à raison d'**1 arbre pour 4 places**. L'implantation des arbres devra rentrer dans la composition d'ensemble du paysagement de l'aire de stationnement.

4.4.3 Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres d'intérêt local

L'abattage des arbres d'intérêt local ou remarquables repérés aux documents graphiques est **interdit**. En cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, l'abattage pourra être permis sur dépôt d'une déclaration préalable avec fourniture des éléments justifiant l'abattage et la compensation sur l'[unité foncière](#) par un arbre d'essence similaire ou de développement équivalent (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement).

Les constructions et travaux impactant le sous-sol au pied d'un arbre d'intérêt local ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol d'un rayon de protection de 10 m depuis le centre des arbres.

Toutefois, la création de voirie ou stationnement perméable ne portant pas atteinte au système racinaire peut être autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Les alignements d'arbres

La protection des alignements d'arbres repérés sur le document graphique vise à assurer la conservation (le maintien, le renouvellement) et la mise en valeur de ces alignements.

Il est interdit d'abattre et de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou plusieurs arbres de ces alignements d'arbres. Toutefois, lorsqu'il peut être démontré que l'état sanitaire ou mécanique du (ou des) arbre(s) concerné(s) présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens, ou un risque sanitaire pour les autres arbres, ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée, l'abattage pourra être autorisé sous réserve de soumettre préalablement à l'approbation de la commune les mesures de compensation envisagées.

Lorsque cela est rendu nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics, il conviendra de prévoir des mesures de compensation des atteintes portées aux alignements d'arbres concernés. Après justification, cette compensation pourra, le cas échéant, se faire prioritairement à proximité des alignements concernés et dans un délai raisonnable.

Les espaces paysagers protégés

❖ Seules les [annexes](#) de moins de 10 m² d'[emprise au sol](#) y sont autorisées.

Les ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace paysager à protéger.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé à l'échelle de l'[unité foncière](#) par un arbre d'essence similaire ou de développement équivalent.

4.4.4 Eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près de là où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combiner plusieurs fonctions) en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardin de pluie, ...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, la neutralité du projet du point de vue des eaux pluviales pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. (**disposition 3.2.6 > [SDAGE 2022-2027 \(calameo.com\)](#)**)

Une note de dimensionnement relatif aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournies afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

Les possibilités d'infiltration à la [parcelle](#) devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'[unité foncière](#) soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration, cette impossibilité technique devra être démontrée par l'étude d'infiltrabilité des sols. Et dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Une dérogation au principe d'infiltration des eaux pluviales pourra être étudiée dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration.

En cas d'une impossibilité de procéder totalement ou partiellement par infiltration, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être géré à la source devra respecter un débit limite de 1 L/s/ha pour une pluie de retour 30 ans avant rejet au milieu naturel ou au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation. Une demande d'autorisation de branchement devra être adressée à la Communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires.

Les aires de lavage, les stations-services, et les établissements exerçant des activités mécaniques doivent être équipés de séparateurs à hydrocarbures. A contrario, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur les voiries, les parkings aériens ou les parkings souterrains y compris les zones de stationnement, les zones annexes non liées au stationnement telles que les locaux poubelles, et les rampes aériennes d'accès au parking sont proscrits.

4.4.5 Clôtures

Principes généraux

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des [espaces libres](#) de la propriété et des lieux avoisinants.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes (hauteur, nature des clôtures).

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Les haies végétales seront constituées d'arbustes d'essences de plusieurs espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima) et la plantation mono-espèce est interdite.

En limites des voies et emprises publiques, ou des [voies privées](#) ouvertes à la circulation

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur et s'harmoniser avec les clôtures anciennes, notamment celles qui sont protégées dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR). Une hauteur supérieure pourra être autorisée, sur tout ou partie de la clôture, pour assurer la continuité avec une clôture mitoyenne.

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'[emprise publique](#) ou de la voie qui jouxte la clôture.

Elles seront constituées :

- De murs traditionnels en pierres apparentes si celui-ci s'inscrit en continuité d'un mur traditionnel existant sur la [parcelle](#) riveraine,
- D'un soubassement en pierres apparentes ou en maçonnerie surmonté d'un couronnement, dont la hauteur maximum n'excèdera pas **0,80 mètre**, et d'une grille métallique ajourée, doublée ou non d'une haie vive et/ou occultée par un [festonnage](#) métallique,
- D'une grille, doublée ou non d'une haie vive.

Pour les portes, portails d'accès et portillons, le bois plein peint ou la serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum **2 mètres** de hauteur par rapport au [terrain naturel](#). Dans une logique d'harmonie et de continuité paysagère, si elles sont visibles depuis l'espace public, elles pourront reprendre les mêmes dispositions que celles situées en limites des voies et emprises publiques en se retournant sur les limites séparatives.

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Un passage d'une hauteur de 8 à 15 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol, idéalement tous les 10 mètres environ de clôture.

Règles alternatives

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espace public. Sur les autres voies ou espaces publics, la hauteur peut atteindre 2 m si la clôture est végétale doublée ou non d'un grillage et 1,80 m si elle n'est pas végétale.

4.5 STATIONNEMENT**4.5.1 Stationnement des véhicules motorisés**

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout [changement de destination](#) ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement commandées ne sont autorisées que pour les logements individuels.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes visiteurs : Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, il devra en plus des normes affectées aux logements précisées dans le tableau ci-dessous, être réalisé 5 % des places normatives avec un minimum de 2 places qui devront être affectées au stationnement des visiteurs. Ces places seront situées sur le terrain propre de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 300m).

Normes de stationnement :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places 1 place par logement locatif financé par l'Etat	1 place par logement 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat
	Hébergement	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres
Commerce et activité service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes	1 place par tranche de 100 personnes
	Lieux de culte	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes	1 place par tranche de 20 personnes
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP	1 place par tranche de 45 m ² de SDP (norme plafond)
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

4.5.2 Stationnement des vélos

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Activité de services d'une [surface de plancher](#) de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute [extension](#) ou évolution de la construction entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute [extension](#) d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles et normes de stationnement des vélos :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du [bâtiment](#), à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même [unité foncière](#) que le bâtiment.

	Norme plancher
Habitat collectif	1,5 m ² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m ²)
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Équipements publics</u> : 1 place pour 10 employés <u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire</u> : - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 ACCES

Les caractéristiques des [accès](#) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Il ne sera autorisé qu'un [accès](#) véhicule par [unité foncière](#).

Pour les [parcelles](#) traversantes donnant sur deux voies, il sera autorisé un [accès](#) sur chacune des voies.

Les [accès](#) devront se faire directement depuis l'espace public.

Aucun nouvel [accès](#) n'est autorisé sur les [chemins](#) ruraux.

5.2 VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des [voies publiques](#) ou privées ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les voies nouvelles devront se raccorder à leurs deux extrémités au réseau viaire existant sur la commune sur deux voies différentes.

6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques. Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA **ZONE UG**

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.3 du présent PLU]

« **La zone UG** correspond au nouveau secteur de la Giroderie à vocation principal d'habitat mixant maisons de ville et immeubles en petits collectifs. Il s'agit d'une opération d'ensemble réalisée par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbanisée dans le PLU précédent.

La zone UG se découpe en trois secteurs UGa, UGb et UGc, secteurs correspondant à l'aménagement du site de la Giroderie en bordure de la RD906, faisant l'objet d'une conception paysagère d'ensemble :

- le secteur **UGa** destiné en priorité à des programmes d'habitations sous forme d'habitat intermédiaire et de petits collectifs et des équipements d'intérêt collectif
- le secteur **UGb** destiné à des habitations individuelles
- le secteur **UGc** destiné à des habitations mixtes »

SECTION I

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

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans toute la zone

Dans le cas d'un [lotissement](#) ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs [bâtiments](#) dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les [affouillements et exhaussements](#) des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de [caravanes](#) ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de [caravanes](#) pour une durée supérieure à 3 mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.

Les [extensions](#) des constructions existantes sont autorisées même si leur destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par secteurs ci-après, y compris par [changement de destination](#) pour le même usage.

Dans toute la zone, sont autorisées sous conditions certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols. Se référer aux tableaux par secteur qui suivent. Les précisions suivantes détaillent ces conditions et sont valables pour cette zone :

X¹ : A condition qu'il ne s'agisse pas d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ([caravanes](#), yourtes, camping-car...).

X² : A condition de ne pas excéder 200 m²

X³ : A condition d'être le complément du logement et de s'inscrire dans le même volume

X⁴ : Uniquement autorisés en secteur UGc

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement			X ¹
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X ²
	Restauration			X ²
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public 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		
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X ⁴
	Entrepôt			X ⁴
	Bureau			X ³
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Secteur de mixité sociale

Dans le secteur de mixité sociale repéré sur le document graphique du règlement, le pourcentage de [logement social](#) est de 100%.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

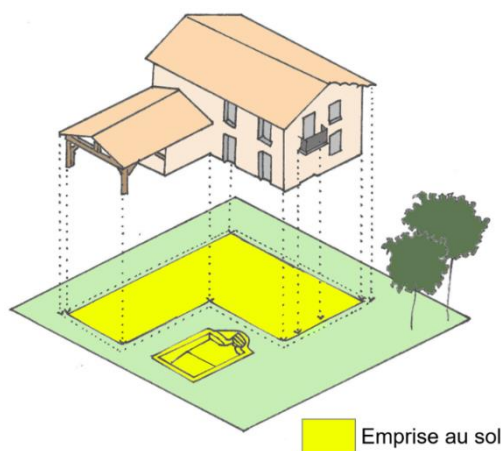
3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 35% de l'assiette foncière de l'opération d'ensemble.

Après réalisation des travaux d'opération d'ensemble, le calcul est effectué à l'échelle de chaque unité foncière résultant du découpage en division du projet.

Secteur UGb :

Les extensions hors abri de jardin de 4m² sont interdites. Seules quelques surélévations peuvent être envisagées dans la limite des gabarits visés dans l'article 3.2.



3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A la différence du mode de mesure présent dans le lexique, la mesure doit se faire au droit de la façade par rapport au terrain naturel existant jusqu'à la gouttière, l'acrotère et/ou le faitage.

La hauteur maximale des constructions (cheminées, antennes exclues) est fixée à :

Secteur UGa :

La hauteur des constructions ne peut excéder R+2+A avec un égout du toit à 9 mètres maximum, un acrotère à 11 mètres maximum, un retrait en attique à partir de 11 mètres minimums et un faitage à 15 mètres maximum.

Secteur UGb :

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1 avec un égout du toit à 7 mètres maximum, un acrotère à 8,5 mètres maximum et un faitage à 9,5 mètres maximum.

Secteur UGc :

La hauteur des constructions ne peut excéder R+2+C avec un faitage limité à 12 mètres. Par mesure de précaution, le long du tracé des câbles aériens de très haute tension électrique, la hauteur maximale du point le plus haut des constructions ne pourra pas s'approcher de moins de 5 mètres des câbles aériens.

- ❖ La hauteur maximale des annexes est fixée à :
 - 4 mètres au faitage
 - 3,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Ne sont pas assujettis à ces règles d'implantation, outre les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage commercial.

Les constructions nouvelles s'implanteront **en retrait** des voies et emprises publiques :

Secteur UGa :

Par rapport à la rue de la Louvière, un retrait des façades, hors balcon, de 10 mètres par rapport à l'[alignement](#) devra être respecté par les constructions principales et les [annexes](#). L'implantation à l'[alignement](#) n'y est pas autorisée.

Secteur UGb :

Par rapport à la rue de la Giroderie, à l'exception des abris de jardin de 4m² maximum, un retrait obligatoire de 4 mètres est respecté. L'implantation à l'[alignement](#) n'y est pas autorisée.

Secteur UGc :

Par rapport à la rue de la Giroderie, à l'exception des abris de jardin de 4m² maximum, un retrait obligatoire de 2,5 mètres est respecté. L'implantation à l'[alignement](#) n'y est pas autorisée. Par rapport à la rue du bois de la Droue, à l'exception des [annexes](#), un retrait obligatoire de 20 mètres sera respecté par les constructions principales. Par rapport à la future [emprise publique](#) qui sera réalisée pour relier la rue de la Giroderie à la rue de la Louvière, il ne sera pas imposé de retrait.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les [saillies](#) supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

3.3.2 Par rapport aux [limites séparatives](#)

Dans toute la zone :

Les constructions sont implantées en retrait obligatoire minimal de 4 mètres de la limite de propriété en limite de zone UD et UI. Seuls les balcons en débord d'1,5 mètres maximum, les terrasses de plain-pied et les rampes d'accès couverte et non-couverte sont autorisées dans cette bande de retrait.

De plus en secteur UGb :

Dans la limite des 20 mètres mesurés à compter du nouvel [alignement](#) de la rue de la Giroderie, il est autorisé l'[implantation des constructions](#) en limite avec la zone UD.

En secteur UGc :

Il sera autorisé l'implantation des [bâtiments](#) sur la limite séparative latérale raccordée à la rue de la Giroderie. En cas de retrait, un retrait minimal de 6 mètres sera respecté.

Les secteurs UGa et UGb composent une assiette foncière ouverte à l'urbanisation en 2023 en un seul tenant, en conséquence, la totalité de l'[opération d'ensemble](#) sera considérée comme composée d'[alignement](#) pour les limites avec les rues de la Giroderie, du Bois de la Droue et de la Louvière, et de [limites séparatives](#) latérales uniquement. Aucune limite de fond de [parcelle](#) ne compose le terrain d'assiette de l'opération.

3.3.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Ne sont pas assujettis à ces règles d'implantation, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Les [bâtiments](#) ou ensemble contiguë de logements peuvent être implantés de manière contiguë ou en retrait entre eux. Les distances entre balcons d'un même bâtiment collectif ou ensemble contiguë de logements ne sont pas soumises aux règles de distances imposées. La distance minimale entre deux constructions principales ou ensemble contiguë de logements sera au minimum de 4 mètres calculé de parties de [façade](#) à parties de façade (hors balcons et terrasses de plain-pied) y compris en cas d'[extension](#).

En secteur UGc :

cette distance minimale sera de 6 mètres.

- ❖ Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et ses annexes.

4. QUALITE URBAINE ; ARCHITECTURALE ; ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des [bâtiments](#) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les différents murs et éléments de toiture d'un [bâtiment](#) ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, tout comme les toitures. En particulier, les constructions annexes et les [extensions](#) seront traitées en harmonie avec la construction principale.

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, les rampes de parking doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et à amoindrir leur impact dans le paysage.

4.1.1 Façades

Aspect général

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le [bâtiment](#).

Les ventouses de chaudières ne seront pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les façades aveugles devront présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la [façade](#) de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrés à la construction. Ils devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les panneaux solaires seront intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. En toiture, ils doivent être regroupés et implantés au plus près de l'égout.

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de [modénature](#) et de marquage tels que les étagements, encadrements de fenêtres...

Matériaux et couleurs

Les matériaux de [façade](#) destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de [parement](#) de qualité.

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

L'utilisation de matériaux qualitatifs, écologiques et issus de ressources locales et de filières durables est préconisée.

Leurs teintes doivent être harmonieusement intégrées à la colorimétrie locale (nuances colorées et brunes)

Ouvertures et percements

Les dimensions, les proportions, le rythme des ouvertures en façades doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception.

4.1.2 Toitures

Aspect général

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du [bâtiment](#).

Pour les énergies renouvelables : panneaux solaires ou thermiques dans les toitures à pentes, en partie haute, sur toiture terrasse : angle de 30° (si mobiles dans la journée, présenter les angles matinaux et de fin de journée), les grilles et caissons pour les pompes à chaleurs air-air et air-eau doivent être les plus discrets possibles, si possible encastrés dans les façades et maquillés.

En cas d'[extension](#) ou de surélévation des [bâtiments](#) créés à l'occasion de l'opération d'ensemble, celles-ci doivent respecter le vélum qui sera créé notamment en termes de formes de toiture et de hauteurs maximales.

Forme et pente

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. En cas de toitures terrasses : les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, sorties de cheminées...doivent être prévus dès la conception et être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasses, celles-ci sont majoritairement végétalisées et les édicules doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

Les toitures terrasses sont toutes inaccessibles, y compris celles qui sont végétalisées et pour lequel seul un accès ponctuel pour entretien peut être autorisé, en conséquence, ni les potagers, ni les serres, ni les projets de pergolas ne peuvent y être autorisés. Elles peuvent prévoir l'intégration des éléments liés à la protection de l'habitat des espèces (nichoirs, ruchers, ...).

Ouvertures et percements

Les châssis de toit sont autorisés sans saillie, en nombre limité. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Façades commerciales et enseignes

Les devantures commerciales sont limitées au rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage ou à défaut, celui des pièces d'appui des baies de cet étage.

Le regroupement de locaux contigus au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles existants ne peut se traduire en [façade](#) par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades d'immeubles concernés.

Se rapporter au « Guide des façades et devantures »

4.2 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Sans objet

4.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, dans la mesure du possible, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales. Des formes simples et une compacité maximale seront recherchées ; l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle.

Matériaux de construction

La conception des constructions neuves privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables ou biosourcés) tout en veillant à la bonne intégration architecturale.

Les couleurs claires seront privilégiées pour les toitures terrasses, en dehors des surfaces végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques, solaires, ...

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération. Les éléments de production d'énergie seront à intégrer à la conception générale du projet.

Gestion des déchets

Toute construction nouvelle devra respecter le règlement du gestionnaire de l'élimination des déchets.

4.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.4.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans toute la zone

Les circulations et stationnements sur la [parcelle](#) doivent privilégier le recours aux matériaux et aménagements perméables.

Les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, notamment aux cas de contrainte technique ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.

Secteurs UGa et UGb :

CBS ≥ 50 % du terrain dont 30% du terrain en pleine terre

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un **coefficient de biotope surfacique** supérieur ou égal à 50 %.

Pour toute nouvelle construction ou installation, **il faut justifier d'une surface de pleine terre PT supérieure ou égale à 30 % par rapport** à la surface totale de l'[unité foncière](#).

Ces calculs seront effectués par [unité foncière](#) résultant de la division après achèvement des travaux de l'opération d'ensemble.

Secteur UGc :

CBS ≥ 30 % du terrain dont 25% du terrain en pleine terre

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un **coefficient de biotope surfacique** supérieur ou égal à **30 %**.

Pour toute nouvelle construction ou installation, **il faut justifier d'une surface de pleine terre PT supérieure ou égale à 25 % par rapport** à la surface totale de l'[unité foncière](#).

Ces calculs seront effectués par [unité foncière](#) résultant de la division après achèvement des travaux de l'opération d'ensemble.

4.4.1 [Espaces libres](#) et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Le projet conserve dans la mesure du possible les plantations existantes en termes de sujet repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Tout arbre de haute tige abattu à l'occasion des travaux doit être remplacé en nombre équivalent par un sujet de haute tige. Une étude spécifique sur les sujets existants doit être fournie au permis de construire afin d'estimer le nombre d'arbres nécessaires au projet.

L'effort de végétalisation doit être réparti sur l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération de manière raisonnable en tenant compte du développement des espèces d'arbre en souterrain, ainsi que des règles du code civil (2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives) et des servitudes éventuelles de canalisation.

Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'**1 arbre de haute tige minimum pour 200 m² de terrain libre** (parmi les [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

Une haie vive composée d'essences locales doit être positionnée le long des pistes cyclables de manière à créer une séparation visuelle entre les jardins collectifs et les circulations piétonnes et cyclables du terrain.

Les aires de stationnement (hors stationnement longitudinal des voies de desserte) doivent être plantées à raison **d'1 arbre de haute tige au moins pour 2 places** de stationnement.

Les plantations existantes, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences adaptées.

4.4.2 Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Sans objet

4.4.3 [Eaux pluviales](#) et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près de là où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combiner plusieurs fonctions) en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardin de pluie, ...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, la neutralité du projet du point de vue des eaux pluviales pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. (**disposition 3.2.6 > [SDAGE 2022-2027](#) ([calameo.com](#))**)

Une note de dimensionnement relatif aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournie afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

Les possibilités d'infiltration à la [parcelle](#) devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'[unité foncière](#) soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration, cette impossibilité technique devra

être démontrée par l'étude d'infiltrabilité des sols. Et dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Une dérogation au principe d'infiltration des eaux pluviales pourra être étudiée dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration.

En cas d'une impossibilité de procéder totalement ou partiellement par infiltration, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être géré à la source devra respecter un débit limite de 1 L/s/ha pour une pluie de retour 30 ans avant rejet au milieu naturel ou au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation. Une demande d'autorisation de branchement devra être adressée à la Communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires.

Les aires de lavage, les stations-services, et les établissements exerçant des activités mécaniques doivent être équipés de séparateurs à hydrocarbures. A contrario, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur les voiries, les parkings aériens ou les parkings souterrains y compris les zones de stationnement, les zones annexes non liées au stationnement telles que les locaux poubelles, et les rampes aériennes d'accès au parking sont proscrits.

4.4.4 Clôtures

Principes généraux

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des [espaces libres](#) de la propriété et des lieux avoisinants.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes (hauteur, nature des clôtures).

La recherche du maintien de la qualité, des formes et matériaux des clôtures tels que décidés à l'origine doit guider le choix de la clôture. Il sera interdit tout dispositif de clôture créant ou aggravant une disharmonie de voisinage. . (Cf. Annexe Clôtures opérations groupées)

Les haies végétales seront constituées d'arbustes d'essences de plusieurs espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima) et la plantation mono-espèce est interdite.

En limites des voies et emprises publiques, ou des [voies privées](#) ouvertes à la circulation

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'[emprise publique](#) ou de la voie qui jouxte la clôture. Elle ne devra pas excéder 2 mètres de hauteur.

Afin d'assurer la cohérence et l'harmonie de l'espace public, les clôtures devront être conformes ou similaires à celles du secteur dans lequel elles se situent.

La hauteur de la clôture nouvelle sera conforme à celle des clôtures adjacentes.

Les clôtures nouvelles ou la réfection d'une clôture devra se faire conformément à la clôture d'origine du premier de permis de construire de l'opération ou dans le même esprit.

Les portails et portillons seront préservés dans leur caractéristique d'origine.

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum **2 mètres** de hauteur par rapport au [terrain naturel](#). Dans une logique d'harmonie et de continuité paysagère, si elles sont visibles depuis l'espace public, elles pourront reprendre les mêmes dispositions que celles situées en limites des voies et emprises publiques en se retournant sur les limites séparatives.

Les dimensions maximales des clôtures proposées seront limitées à 2 mètres de hauteur.

Les murs bahuts peuvent être de hauteurs inégales mais inférieurs à 2 mètres.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive, à condition que les essences soient endogènes, la réfection à l'identique des murs existants sera autorisée.

Un passage d'une hauteur de 8 à 15 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol, idéalement tous les 10 mètres environ de clôture.

4.5 STATIONNEMENT

4.5.1 Stationnement des véhicules motorisés

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout [changement de destination](#) ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Les places de stationnement commandées ne sont autorisées que pour les logements individuels.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes de stationnement des véhicules motorisées :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Pour les collectifs du secteur UGa : 1 place pour les logements de moins de 89m² de surface de plancher, 2 places pour les logements de plus de 89 m² de surface de plancher,

Pour les collectifs sociaux du secteur UGa : 1 place par logement,

Pour les logements du secteur UGb : 1 place extérieure, 1 place intérieure

Pour les commerces et activités de service : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Pour les bureaux liés aux logements : il n'est pas exigé de places de stationnement qu'il y ait ou non accueil du public.

Le besoin en stationnement des équipements d'intérêt collectif devra faire l'objet d'une étude spécifique prenant en compte les périodes d'affluences attendues liées au fonctionnement de ces [bâtiments](#), et utilisant les places créées le long de l'axe principal (créé à l'occasion de l'opération d'ensemble).

Normes visiteurs : Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, il devra en plus des normes affectées aux logements précisées dans le tableau ci-dessous, être réalisé 5 % des places normatives avec un minimum de 2 places qui devront être affectées au stationnement des visiteurs. Ces places seront situées sur le terrain propre de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 200m).

4.5.2 Stationnement des vélos

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Activité de services d'une [surface de plancher](#) de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute [extension](#) ou évolution de la construction entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute [extension](#) d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles et normes de stationnement des vélos :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du [bâtiment](#), à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même [unité foncière](#) que le bâtiment.

	Norme plancher
Habitat collectif	1,5 m ² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m ²)
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Équipements publics</u> : 1 place pour 10 employés <u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire</u> : - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Lorsque les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes au public, leurs caractéristiques correspondent à leur destination.

5.1 ACCES ET VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 mètres.

Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques. Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA **ZONE UI**

Extrait du rapport de présentation [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.3 du présent PLU]

« La zone UI correspond aux zones d'activités de Rambouillet. Elle a vocation à accueillir des activités économiques qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain traditionnel en raison de la nature de leur activité et/ou de l'importance de leur emprise. »

SECTION I

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

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans toute la zone

Dans le cas d'un [lotissement](#) ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs [bâtiments](#) dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les [affouillements et exhaussements](#) des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de [caravanes](#) ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de [caravanes](#) pour une durée supérieure à 3 mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.

Les [extensions](#) des constructions existantes sont autorisées même si leur destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par secteurs ci-après, y compris par [changement de destination](#) pour le même usage.

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérés sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

En [site urbain constitué](#) : toute construction est interdite dans une bande 15 mètres.

Dans toute la zone, sont autorisées sous conditions certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols. Se référer aux tableaux par secteur qui suivent. Les précisions suivantes détaillent ces conditions et sont valables pour cette zone :

X¹ : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage du site et à l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ([caravanes](#), yourtes, ...).

X² : A l'exception de l'hébergement d'urgence.

X³ : A l'exception des constructions et aménagement nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et à l'accueil des [caravanes](#).

X⁴ : Est autorisée la construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Est autorisée l'[extension](#) et l'aménagement d'activités ou d'installations classées existantes, si les deux conditions suivantes sont respectées :

- L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage et, s'il y a des nuisances, le nouveau projet comporte des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire de façon significative,
- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement			X ²
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X ³
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X ⁴
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X ⁴
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X ⁴
	Salle d'art et de spectacles			X ⁴
	Equipements sportifs			X ⁴
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X ⁴
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X ⁴
	Entrepôt			X ⁴
	Bureau			X ⁴
	Centre de congrès et d'exposition			X ⁴
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

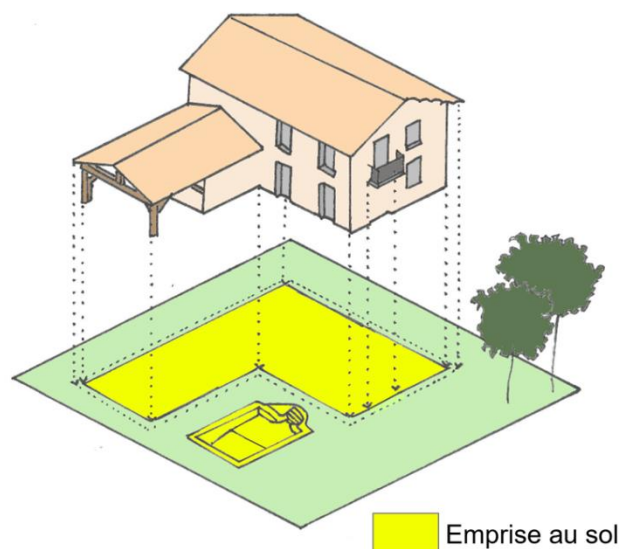
3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50 % de l'assiette foncière de l'opération

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale des constructions (cheminées, antennes exclues) est fixée à **12 mètres** au faîtage en cas de toiture à pente ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions nouvelles s'implanteront en retrait de 2,5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques sur toute la longueur ou sur une partie de la façade ou sur un pignon.

Les extensions des constructions existantes s'implanteront soit :

- Conformément à la règle ci-dessus,
- Dans le prolongement de la construction existante sans réduire la distance existante entre la construction initiale et l'alignement.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

- ❖ Les [annexes](#) sur rue s'implanteront comme la construction principale.
- ❖ Il n'est pas fixé de règles pour les annexes servant de local de stockage ou d'aire de présentation des déchets ménagers.

3.3.2 Par rapport aux [limites séparatives](#)

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions pourront s'implanter en retrait ou sur l'une ou les deux [limites séparatives](#) aboutissant à l'espace de desserte (voie ou [emprise publique](#), ou privée).

Le long des autres limites, les constructions s'implanteront en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 5 mètres.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les [saillies](#) supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

- ❖ Il n'est pas fixé de règles pour les [annexes](#).

3.3.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions pourront être contiguës, toutefois, en cas de retrait entre [bâtiments](#), les règles suivantes s'appliquent :

- La distance minimale entre deux constructions principales sera au minimum de **5 mètres** y compris en cas d'[extension](#).
- En cas de réhabilitation d'un [bâtiment](#) existant qui ne respecte pas la règle ci-dessus, il n'est pas fixé de règle.
- ❖ Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et ses [annexes](#).

4. QUALITE URBAINE ; ARCHITECTURALE ; ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des [bâtiments](#) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les différents murs et éléments de toiture d'un [bâtiment](#) ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, tout comme les toitures. En particulier, les constructions annexes et les [extensions](#) seront traitées en harmonie avec la construction principale.

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, les rampes de parking doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et à amoindrir leur impact dans le paysage.

4.1.1 Façades

Aspect général

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le [bâtiment](#).

Les ventouses de chaudières ne seront pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la [façade](#) de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrés à la construction. Ils devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de [façade](#) destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de [parement](#) de qualité.

A proximité de la forêt, sont interdits la pose de dispositifs lumineux ainsi que les matériaux réfléchissants.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des [bâtiments](#) auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Se rapporter au « Guide des façades et devantures »

4.2 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Sans objet

4.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales. Des formes simples et une compacité maximale seront recherchées ; l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle.

Toitures végétalisées

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50% de leur surface, avec une épaisseur de substrat minimale de :

- **10 cm** pour les toitures non accessibles dont la hauteur est inférieure est supérieure à 15 m ;
- **30 cm** pour les toitures non accessibles dont la hauteur est inférieure est inférieure à 15 m ;
- **50 cm** pour les toitures accessibles.

Matériaux de construction

La conception des constructions neuves privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables ou biosourcés).

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les façades de couleur sombre sont évitées au sud pour ne pas renforcer l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les façades à couleurs claires sont privilégiées.

Les couleurs claires seront privilégiées pour les toitures terrasses, en dehors des surfaces végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Les éléments de production d'énergie seront à intégrer à la conception générale du projet.

Les opérations d'isolation thermique d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m² par an.

Les opérations d'isolation thermique des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

Récupération des eaux pluviales

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction ou en cas de réhabilitation complète d'une construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (cf. annexes du présent règlement).

4.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.4.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Pour toute nouvelle construction ou installation une proportion de la surface du terrain doit être préservée en pleine terre pour recevoir un aménagement paysager végétal, hors aires de stationnement.

Le coefficient de biotope surfacique CBS ne s'applique pas aux :

- [Extensions](#) et/ou [annexes](#) de moins de 20 m² d'[emprise au sol](#) cumulés (à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLU) des constructions existantes,
- Au-delà de 20 m² cumulés, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet doit améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.
- Travaux de surélévation, de réhabilitation ou de restructuration d'une construction,
- Travaux d'isolation par l'extérieur,
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public.

CBS ≥ 40 % du terrain dont 20 % du terrain en pleine terre

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un **coefficient de biotope surfacique CBS** supérieur ou égal à **40 %**.

Pour toute nouvelle construction ou installation, **il faut justifier d'une surface de pleine terre PT supérieure ou égale à 20 % par rapport** à la surface totale de l'[unité foncière](#).

Aires de stationnement :

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

4.4.2 Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale en annexe du présent règlement) pour 200 m².

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

La transition entre zones (urbaines, agricoles, naturelles) doit être assurée par la création d'une frange végétale. La déclinaison du principe de frange végétale se traduit par la présence des strates herbacée, arbustive et arborée.

Aires de stationnement de 4 véhicules ou plus

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées.

Elles doivent être plantées à raison **d'1 arbre pour 4 places**. L'implantation des arbres devra rentrer dans la composition d'ensemble du paysagement de l'aire de stationnement.

En cas d'implantation d'ombrières photovoltaïques, la localisation des arbres devra être travaillée de façon à éviter les ombrages sur les panneaux photovoltaïques.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 mètres de terre végétale et plantés.

4.4.3 Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Sans objet

4.4.4 Eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près de là où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combinaison plusieurs fonctions) en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardin de pluie, ...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, la neutralité du projet du point de vue des eaux pluviales pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. (**disposition 3.2.6 > SDAGE 2022-2027 (calameo.com)**)

Une note de dimensionnement relatif aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournie afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration, cette impossibilité technique devra être démontrée par l'étude d'infiltrabilité des sols. Et dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Une dérogation au principe d'infiltration des eaux pluviales pourra être étudiée dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration.

En cas d'une impossibilité de procéder totalement ou partiellement par infiltration, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être géré à la source devra respecter un débit limite de 1 L/s/ha pour une pluie de retour 30 ans avant rejet au milieu naturel ou au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation. Une demande d'autorisation de branchement devra être adressée à la Communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires.

Les aires de lavage, les stations-services, et les établissements exerçant des activités mécaniques doivent être équipés de séparateurs à hydrocarbures. A contrario, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur les voiries, les parkings aériens ou les parkings souterrains y compris les zones de stationnement, les zones annexes non liées au stationnement telles que les locaux poubelles, et les rampes aériennes d'accès au parking sont proscrits.

4.4.5 Clôtures

Principes généraux

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des [espaces libres](#) de la propriété et des lieux avoisinants.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes (hauteur, nature des clôtures).

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Les haies végétales seront constituées d'arbustes d'essences de plusieurs espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima) et la plantation mono-espèce est interdite.

En limites des voies et emprises publiques, ou des [voies privées](#) ouvertes à la circulation

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'[emprise publique](#) ou de la voie qui jouxte la clôture.

Elles seront composées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Les murs ou murets techniques au droit des portails s'ils sont composés de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie vive.

4.5 STATIONNEMENT

4.5.1 Stationnement des véhicules motorisés

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération,

ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout [changement de destination](#) ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement commandées ne sont autorisées que pour les logements individuels.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes visiteurs : Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, il devra en plus des normes affectées aux logements précisées dans le tableau ci-dessous, être réalisé 5 % des places normatives avec un minimum de 2 places qui devront être affectées au stationnement des visiteurs. Ces places seront situées sur le terrain propre de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 200m).

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places 1 place par logement locatif financé par l'Etat	Sans objet
	Hébergement	1 place pour 3 chambres	Sans objet
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	Sans objet
	Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	Sans objet
	Commerce de gros	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	Sans objet
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	Sans objet
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres	Sans objet
	Cinéma	1 place par tranche de 10 fauteuils	Sans objet
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP	Sans objet
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP	Sans objet
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Établissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	Sans objet
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10 personnes	Sans objet
	Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes	Sans objet
	Lieux de culte	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes	Sans objet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	SDP totale inférieure ou égale à 1000 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² de SDP SDP totale supérieure à 1000 m ² : 1 place par tranche de 120 m ² de SDP	Sans objet
	Entrepôt	SDP totale inférieure ou égale à 3000 m ² : 1 place par tranche de 200 m ² de SDP SDP totale supérieure à 3000 m ² : 1 place par tranche de 300 m ² de SDP	Sans objet
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP	Sans objet
	Centre de congrès et d'exposition	1 place par tranche de 50 personnes	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	SDP totale inférieure ou égale à 1000 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² de SDP SDP totale supérieure à 1000 m ² : 1 place par tranche de 120 m ² de SDP	Sans objet
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

4.5.1 Stationnement des vélos

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Commerce et d'activité de services d'une [surface de plancher](#) de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Toute [extension](#) ou évolution de la construction entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute [extension](#) d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles et normes de stationnement des vélos :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du [bâtiment](#), à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même [unité foncière](#) que le bâtiment.

	Norme plancher
Habitat collectif	1,5 m ² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m ²)
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Equipements d'intérêt collectif et services publiques	<u>Equipements publics</u> : 1 place pour 10 employés <u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire</u> : - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 ACCES ET VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 mètres.

Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les chemins ruraux.

6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques. Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA **ZONE UK**

Extrait du rapport de présentation [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.3 du présent PLU]

« **La zone UK** couvre des terrains liés aux activités de la Défense Nationale

Elle est intégralement comprise dans le site paysager de la Grille de Versailles. »

Cette zone étant comprise dans le périmètre du SPR (AVAP), les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement du SPR applicables en plus du présent règlement.

SECTION I

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

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans toute la zone

Dans le cas d'un [lotissement](#) ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs [bâtiments](#) dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Les [affouillements et exhaussements](#) des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de [caravanes](#) ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de [caravanes](#) pour une durée supérieure à 3 mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.

Les [extensions](#) des constructions existantes sont autorisées même si leur destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par secteurs ci-après, y compris par [changement de destination](#) pour le même usage.

Dans toute la zone, sont autorisées sous conditions certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols. Se référer aux tableaux par secteur qui suivent. Les précisions suivantes détaillent ces conditions et sont valables pour cette zone :

X¹ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées aux activités de la zone (logements de gardien, logements de fonction).

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ²
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public 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		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (cheminées, antennes exclues) est fixée à **12 mètres** au point le plus haut (faîtage ou acrotère).

- ❖ La hauteur des constructions annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles s'implanteront en retrait de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques sur toute la longueur ou sur une partie de la façade ou sur un pignon.

Les extensions des constructions existantes s'implanteront soit :

- Conformément à la règle ci-dessus,
- Dans le prolongement de la construction existante sans réduire la distance existante entre la construction initiale et l'alignement.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

- ❖ Les annexes sur rue s'implanteront comme la construction principale.
- ❖ Il n'est pas fixé de règles pour les annexes servant de local de stockage ou d'aire de présentation des déchets ménagers.

3.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 8 mètres minimum des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou emprise publique, ou privée).

Le long des autres limites, les constructions s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...).

3.3.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle, les constructions pourront être contiguës.

4. QUALITE URBAINE ; ARCHITECTURALE ; ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des [bâtiments](#) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les différents murs et éléments de toiture d'un [bâtiment](#) ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, tout comme les toitures. En particulier, les constructions annexes et les [extensions](#) seront traitées en harmonie avec la construction principale.

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, les rampes de parking doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et à amoindrir leur impact dans le paysage.

4.1.1 Façades

Aspect général

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le [bâtiment](#).

Les ventouses de chaudières ne seront pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la [façade](#) de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrés à la construction. Ils devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de [façade](#) destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de [parement](#) de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des [bâtiments](#) auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Se reporter au « Guide des façades et devantures »

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, les proportions, le rythme des ouvertures en façades devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Façades commerciales et enseignes

Les devantures commerciales sont limitées au rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage ou à défaut, celui des pièces d'appui des baies de cet étage.

Le regroupement de locaux contigus au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles existants ne peut se traduire en [façade](#) par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades d'immeubles concernés.

Se rapporter au « Guide des façades et devantures »

4.1.2 Toitures**Aspect général**

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du [bâtiment](#).

Forme et pente

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat et non visibles depuis le domaine public. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée.

Ouvertures et percements

Les lucarnes devront être privilégiées pour l'éclaircissement des [combles](#).

Les ouvertures en toiture (tels que châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures des façades qu'elles surplombent.

4.2 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Sans objet

4.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Conception bioclimatique**

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales. Des formes simples et une compacité maximale seront recherchées ; l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle.

Toitures végétalisées

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50% de leur surface, avec une épaisseur de substrat minimale de :

- 10 cm pour les toitures non accessibles dont la hauteur est inférieure est supérieure à 15 m ;
- 30 cm pour les toitures non accessibles dont la hauteur est inférieure est inférieure à 15 m ;
- 50 cm pour les toitures accessibles.

Matériaux de construction

La conception des constructions neuves privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables ou biosourcés).

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les façades de couleur sombre sont évitées au sud pour ne pas renforcer l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les façades à couleurs claires sont privilégiées.

Les couleurs claires seront privilégiées pour les toitures terrasses, en dehors des surfaces végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Les éléments de production d'énergie seront à intégrer à la conception générale du projet.

Les opérations d'isolation thermique d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m² par an.

Les opérations d'isolation thermique des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (cf. annexes du présent règlement).

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète une solution de gestion des bio-déchets permettant de ne pas jeter ces déchets dans les ordures ménagères résiduelles.

4.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.4.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope surfacique CBS ne s'applique pas aux :

- [Extensions](#) et/ou [annexes](#) de moins de 20 m² d'[emprise au sol](#) cumulés (à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLU) des constructions existantes,
- Au-delà de 20 m² cumulés, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet doit améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.
- Travaux de surélévation, de réhabilitation ou de restructuration d'une construction,
- Travaux d'isolation par l'extérieur,
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public.

CBS ≥ 50 % du terrain dont 30 % du terrain en pleine terre

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un **coefficient de biotope surfacique CBS** supérieur ou égal à **50 %**.

Pour toute nouvelle construction ou installation, **il faut justifier d'une surface de pleine terre PT supérieure ou égale à 30 % par rapport** à la surface totale de l'[unité foncière](#).

Toute place de stationnement non couverte doit être traitée de manière perméable. [Espaces libres](#) et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les [espaces libres](#) non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum (parmi les [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement), par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Aires de stationnement :

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Cette règle est cumulative avec les règles de plantation d'arbres des espaces de pleine terre.

Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

4.4.2 Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Sans objet

4.4.3 Eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près de là où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combiner plusieurs fonctions) en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardin de pluie, ...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, la neutralité du projet du point de vue des eaux pluviales pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. (**disposition 3.2.6 > SDAGE 2022-2027 (calameo.com)**)

Une note de dimensionnement relatif aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournie afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

Les possibilités d'infiltration à la [parcelle](#) devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'[unité foncière](#) soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration, cette impossibilité technique devra être démontrée par l'étude d'infiltrabilité des sols. Et dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Une dérogation au principe d'infiltration des eaux pluviales pourra être étudiée dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration.

En cas d'une impossibilité de procéder totalement ou partiellement par infiltration, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être géré à la source devra respecter un débit limite de 1 L/s/ha pour une pluie de retour 30 ans avant rejet au milieu naturel ou au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation. Une demande d'autorisation de branchement devra être adressée à la Communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires.

Les aires de lavage, les stations-services, et les établissements exerçant des activités mécaniques doivent être équipés de séparateurs à hydrocarbures. A contrario, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur les voiries, les parkings aériens ou les parkings souterrains y compris les zones de stationnement, les zones annexes non liées au stationnement telles que les locaux poubelles, et les rampes aériennes d'accès au parking sont proscrits.

4.4.4 Clôtures

Principes généraux

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des [espaces libres](#) de la propriété et des lieux avoisinants.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes (hauteur, nature des clôtures).

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Les haies végétales seront constituées d'arbustes d'essences de plusieurs espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima) et la plantation mono-espèce est interdite.

En limites des voies et emprises publiques, ou des [voies privées](#) ouvertes à la circulation

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur et s'harmoniser avec les clôtures anciennes, notamment celles qui sont protégées dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR). Une hauteur supérieure pourra être autorisée, sur tout ou partie de la clôture, pour assurer la continuité avec une clôture mitoyenne.

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'[emprise publique](#) ou de la voie qui jouxte la clôture.

Elles seront constituées :

- Soit de murs traditionnels en pierres apparentes (les [parements](#) pierre étant exclus),

- Soit d'un soubassement en pierres apparentes ou en maçonnerie surmonté d'un couronnement, dont la hauteur maximum n'excèdera pas **0,80 mètre**, et d'une grille métallique ajourée, doublée ou non d'une haie vive et/ou occultée par un [festonnage](#) métallique.

Pour les portes, portails d'accès et portillons, le bois plein peint ou la serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum **2 mètres** de hauteur par rapport au [terrain naturel](#). Dans une logique d'harmonie et de continuité paysagère, si elles sont visibles depuis l'espace public, elles pourront reprendre les mêmes dispositions que celles situées en limites des voies et emprises publiques en se retournant sur les limites séparatives.

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique. Un passage d'une hauteur de 8 à 15 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol, idéalement tous les 10 mètres environ de clôture.

4.5 STATIONNEMENT

4.5.1 Stationnement des véhicules motorisés

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout [changement de destination](#) ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes visiteurs : Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, il devra en plus des normes affectées aux logements précisées dans le tableau ci-dessous, être réalisé 5 % des places normatives avec un minimum de 2 places qui devront être affectées au stationnement des visiteurs. Ces places seront situées sur le terrain propre de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 300m).

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places 1 place par logement locatif financé par l'Etat	Sans objet
	Hébergement		
Commerce et activité service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	Sans objet
	Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	Sans objet
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	Sans objet
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres	Sans objet
	Cinéma	1 place par tranche de 10 fauteuils	Sans objet
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP	Sans objet
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP	Sans objet
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	Sans objet
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10 personnes	Sans objet
	Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes	Sans objet
	Lieux de culte	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes	Sans objet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP	Sans objet
	Centre de congrès et d'exposition	1 place par tranche de 50 personnes	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

4.5.2 Stationnement des vélos

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Activité de services d'une [surface de plancher](#) de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute [extension](#) ou évolution de la construction entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute [extension](#) d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de places exigibles et norme de stationnement vélos :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du [bâtiment](#), à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même [unité foncière](#) que le bâtiment.

Normes de stationnement des vélos :

	Norme plancher
Habitat collectif	1,5 m ² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m ²)
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1 ACCES ET VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 mètres.

Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les chemins ruraux.

6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques. Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA **ZONE UM**

Extrait du rapport de présentation [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.3 du présent PLU]

« La zone UM correspond à un secteur de centralité situé à proximité immédiate de la gare. Elle est destinée à l'accueil de programmes mixtes intégrant logements, bureaux, activités, équipements et services.

La zone UM fait l'objet d'une servitude de périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité en application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

SECTION I

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

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans toute la zone

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les [affouillements et exhaussements](#) des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- L'aménagement de parc d'attractions,
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé,
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de [caravanes](#) ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités,
- L'installation de [caravanes](#) pour une durée supérieure à 3 mois par an,
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.

Sont interdits les changements de destination des constructions existantes

Sont autorisés les [extensions](#) des constructions à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de surface de plancher, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra pas être augmentée de plus de 5%

3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester inchangée.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies, les débords de toiture, balcons, le cas échéant.

3.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

La distance des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit rester inchangée

3.3.2 Par rapport aux limites séparatives

La distance des constructions par rapport aux limites séparatives doit rester inchangée

3.3.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle, les constructions pourront être contiguës.

4. QUALITE URBAINE ; ARCHITECTURALE ; ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

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

4.2 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Sans objet

4.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conception bioclimatique

Il n'est pas fixé de règle.

Matériaux de construction

Il n'est pas fixé de règle.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Il n'est pas fixé de règle.

Gestion des déchets

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.4.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle.

4.4.2 [Espaces libres](#) et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Il n'est pas fixé de règle.

4.4.3 Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Sans objet

4.4.4 Eaux pluviales et de ruissellement

Il n'est pas fixé de règle.

4.4.5 Clôtures

Principes généraux

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des [espaces libres](#) de la propriété et des lieux avoisinants.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes (hauteur, nature des clôtures).

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives, adaptées à chaque site.

Les haies végétales seront constituées d'arbustes d'essences de plusieurs espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima) et la plantation mono-espèce est interdite.

En limites des voies et emprises publiques, ou des [voies privées](#) ouvertes à la circulation

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées de haies végétales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage.

En limites séparatives

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non d'un grillage.

4.5 STATIONNEMENT

4.5.1 Stationnement des véhicules motorisés

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Toute évolution entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes visiteurs : Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, il devra en plus des normes affectées aux logements précisées dans le tableau ci-dessous, être réalisé 5 % des places normatives avec un minimum de 2 places qui devront être affectées au stationnement des visiteurs. Ces places seront situées sur le terrain propre de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (périmètre de 300 m).

4.5.2 Stationnement des vélos

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

5. DESSERTE PAR LES [VOIES PUBLIQUES](#) OU PRIVEES

5.1 ACCES ET VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des [voies publiques](#) ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques. Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.3 du présent PLU]

« **La zone A** correspond aux espaces cultivés ou ouverts de la commune situés d'une part au nord du territoire communal et sont inclus dans le périmètre du SPR (ex AVAP) dont les règles doivent être respectées, d'autre part à l'est et au sud entre la RN10 et le quartier de la Clairière et enfin à l'est du quartier de la Clairière, en limite de la forêt de Rambouillet. Ces secteurs sont à préserver en raison de leurs potentiels agronomique, économique et paysager. »

La zone Agricole contient un secteur, **le secteur Aa** dans lequel aucune construction ou installation n'est autorisée pour préserver les qualités paysagères des espaces ouverts. »

SECTION I

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

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans toute la zone

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les [affouillements et exhaussements](#) des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation préalable

Les [extensions](#) des constructions existantes sont autorisées même si leur destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par secteurs ci-après, y compris par [changement de destination](#) pour le même usage.

Dispositions spécifiques aux lisières des massifs boisés de plus de 100 ha

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérés sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite, à l'exclusion des [bâtiments](#) à destination agricole.

Dans toute la zone, hors secteur Aa, sont autorisées sous conditions certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols selon le tableau qui suit. Les précisions suivantes détaillent ces conditions et sont valables pour toute la zone :

X¹ : A condition que son un caractère soit indispensable à l'exploitation agricole et nécessite une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son lieu d'exploitation. Le bâti doit être dans la continuité des constructions agricoles et dans la limite de 1 logement de 150 m² de [surface de plancher](#) par activité agricole.

X² : A condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole

X³ : A condition qu'ils soient nécessaires à l'activité ferroviaire

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X ²
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X ³
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X ³
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X ²
	Bureau			X ²
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la surface de l'[unité foncière](#).

3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Toutefois cette hauteur pourra être dépassée, si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées au fonctionnement des installations agricoles et être portée à 14 m.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RN 10, classée en route express, toute construction doit s'implanter avec un retrait minimum de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Les constructions nouvelles devront être réalisées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'aménagement et l'[extension](#) des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les [extensions](#) des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessous ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance existante par rapport à l'[alignement](#) des voies et emprises publiques.

3.3.2 Par rapport aux [limites séparatives](#)

Les constructions s'implanteront en retrait des [limites séparatives](#) de propriété avec un minimum de 6 mètres.

Pour l'aménagement et l'[extension](#) des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les [extensions](#) des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessous ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance existante par rapport à la limite séparative.

3.3.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux [bâtiments](#) non contigus.

4. QUALITE URBAINE ; ARCHITECTURALE ; ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des [bâtiments](#) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les différents murs et éléments de toiture d'un [bâtiment](#) ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, tout comme les toitures. En particulier, les constructions annexes et les [extensions](#) seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Dispositions diverses

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisible de la voie publique (de préférence au niveau du sol), sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les panneaux solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

4.2 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Sans objet

4.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, dans la mesure du possible, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales. Des formes simples et une compacité maximale seront recherchées ; l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle.

Toitures végétalisées

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50% de leur surface, avec une épaisseur de substrat minimale de :

- 30 cm pour les toitures végétalisées non accessibles ;
- 50 cm pour les toitures végétalisées accessibles.

Matériaux de construction

La conception des constructions neuves privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables ou biosourcés) tout en veillant à la bonne intégration architecturale.

Les couleurs claires seront privilégiées pour les toitures terrasses, en dehors des surfaces végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques ou solaires.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération. Les éléments de production d'énergie seront à intégrer à la conception générale du projet.

Gestion des déchets

Toute construction nouvelle devra respecter le règlement du gestionnaire de l'élimination des déchets.

4.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.4.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle.

4.4.2 Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, le site et les paysages.

Les haies ou bosquets composites, mélangeant arbres de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doivent être maintenus, remplacés ou créés aux abords directs des constructions destinées à l'exploitation agricole.

Dispositions spécifiques aux espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1

Dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, l'exploitation, les aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation des carrières sont soumis à autorisation de défrichements et autorisés sous réserve de réduire autant que possible l'impact environnemental et de garantir le retour de ces espaces à une vocation naturelle et boisée.

4.4.3 Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres remarquables

L'abattage des arbres d'intérêt local ou remarquables repérés aux documents graphiques est **interdit**. En cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, l'abattage pourra être permis sur dépôt d'une déclaration préalable avec fourniture des éléments justifiant l'abattage et la compensation sur l'unité foncière par un arbre d'essence similaire ou de développement équivalent (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*).

Les constructions et travaux impactant le sous-sol au pied d'un arbre d'intérêt local ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol d'un rayon de protection de 10 m depuis le centre des arbres.

Toutefois, la création de voirie ou stationnement perméable ne portant pas atteinte au système racinaire peut être autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Les alignements d'arbres

Il est interdit d'abattre et de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou plusieurs arbres de ces alignements d'arbres. Toutefois, lorsqu'il peut être démontré que l'état sanitaire ou mécanique du (ou des) arbre(s) concerné(s) présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens, ou un risque sanitaire pour les autres arbres, ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée, l'abattage pourra être autorisé sous réserve de soumettre préalablement à l'approbation de la commune les mesures de compensation envisagées.

Lorsque cela est rendu nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics, il conviendra de prévoir des mesures de compensation des atteintes portées aux alignements d'arbres concernés. Après justification, cette compensation pourra, le cas échéant, se faire prioritairement à proximité des alignements concernés et dans un délai raisonnable.

Les espaces paysagers protégés Trame Verte

- ❖ Seules les [annexes](#) de moins de 10 m² d'[emprise au sol](#) y sont autorisées.

Les ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace paysager à protéger.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé à l'échelle de l'[unité foncière](#) par un arbre d'essence similaire ou de développement équivalent.

4.4.4 Eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près de là où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combiner plusieurs fonctions) en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardin de pluie, ...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, la neutralité du projet du point de vue des eaux pluviales pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. (**disposition 3.2.6 > [SDAGE 2022-2027 \(calameo.com\)](#)**)

Une note de dimensionnement relatif aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournies afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

Les possibilités d'infiltration à la [parcelle](#) devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'[unité foncière](#) soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration, cette impossibilité technique devra être démontrée par l'étude d'infiltrabilité des sols. Et dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Une dérogation au principe d'infiltration des eaux pluviales pourra être étudiée dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration.

En cas d'une impossibilité de procéder totalement ou partiellement par infiltration, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être géré à la source devra respecter un débit limite de 1 L/s/ha pour une pluie de retour 30 ans avant rejet au milieu naturel ou au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation. Une demande d'autorisation de branchement devra être adressée à la Communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires.

Les aires de lavage, les stations-services, et les établissements exerçant des activités mécaniques doivent être équipés de séparateurs à hydrocarbures. A contrario, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur les voiries, les parkings aériens ou les parkings souterrains y compris les zones de stationnement, les zones annexes non liées au stationnement telles que les locaux poubelles, et les rampes aériennes d'accès au parking sont proscrits.

4.4.5 Clôtures

Principes généraux

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des [espaces libres](#) de la propriété et des lieux avoisinants.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes (hauteur, nature des clôtures).

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives, adaptées à chaque site.

Les haies végétales seront constituées d'arbustes d'essences de plusieurs espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima) et la plantation mono-espèce est interdite.

En limites des voies et espaces publics, ou de [voies privées](#) ouvertes à la circulation

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur calculés à partir du point le plus haut du sol naturel. Elles seront composées de haies végétales doublées ou non d'un grillage.

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum **2 mètres** de hauteur par rapport au [terrain naturel](#).

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non d'un grillage

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les clôtures maçonnées sont interdites, sauf dans le cas de la remise en état d'un mur ancien de pierre

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la [façade](#) de la construction ou dans la composition de la clôture.

4.5 STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire aux besoins de la construction doit être géré sur le terrain du projet.

La réalisation d'aires de stationnement en surface doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, visant à réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale du site.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques. Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Toutefois en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration
- Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires
- Il est en adéquation avec la nature du sol
- Il est conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

DISPOSITIONS PROPRES A LA **ZONE N**

Extrait du rapport de présentation [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.3 du présent PLU]

« **La zone N** correspond à l'ensemble des espaces naturels et massifs boisés situés à l'intérieur ou à l'extérieur de la commune, notamment la forêt de Rambouillet qui ceinture le territoire communal, à l'ouest, au nord et à l'est [...].

Une grande partie de cette zone est couverte par la forêt de protection du massif de Rambouillet reportée au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU. De plus une partie de la zone N est intégrée dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Par ailleurs, elle est également pour partie intégrée au périmètre du SPR dont les règles doivent être respectées.

Elle comprend 4 secteurs

- Le secteur **Na** : correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyages sédentarisés au lieu-dit La Gommerie, à proximité du ru du Moulinet qui n'a pas vocation à évoluer ;
- Le secteur **Nb** : correspondant au terrain situé chemin des étangs accueillant des gens du voyage sédentarisés qui n'a pas vocation à évoluer.
- Le secteur **Ne** : correspondant à l'hippodrome dont la vocation doit être préservée.
- Le secteur **Nzh** : correspondant aux zones humides avérées du territoire de la commune qu'il convient de protéger.

Elle comprend également 7 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Les STECAL **Nc1, Nc2 et Nc3**, situés dans le périmètre du domaine national du château qui ont vocation à permettre l'évolution modérée des activités existantes liées au domaine ;
- Les STECAL **Ne1 et Ne2** situés à proximité immédiate du secteur Ne du champ de course et **le secteur Ne3** enclavé au sein du secteur Ne du champ de cours qui ont vocation à permettre le développement d'activités nécessaires à la valorisation du site de l'hippodrome ;
- Le STECAL **Ng** situé dans le site du domaine de la Louvière qui a vocation à permettre le développement mesuré de l'activité touristique et de séminaire tout en préservant la plus grande part du domaine en espace naturel protégé par des espaces boisés classés »

SECTION I

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

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans toute la zone

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les [affouillements et exhaussements](#) des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone,
- Les [installations classées](#) soumises à autorisation préalable

Forêt de protection : Dans la forêt de protection, conformément à l'article L141-2 du code forestiers, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit en forêt de protection.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha : à l'intérieur de la bande de 50 m de protection des lisières repérées sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite, à l'exclusion des [bâtiments](#) à destination agricole. Les constructions autorisées concernent uniquement les aménagements et les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt, permettant :

- l'[accès](#) pour les besoins de la gestion forestière,
- le développement économique de la filière bois,
- l'[extension](#) du patrimoine forestier ouvert au public.

Les [extensions](#) des constructions existantes sont autorisées sous la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, même si leur destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par secteurs ci-après, y compris par [changement de destination](#) pour le même usage.

Dans la zone N, hors secteurs et STECAL

Dans toute la zone, sont autorisées [sous conditions](#) certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols selon le tableau qui suit. Les précisions suivantes détaillent ces conditions et sont valables pour toutes les zones :

X¹ : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage des destinations autorisées sur le site.

X² : A condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

X³ : A condition qu'ils soient nécessaires à l'activité

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X ³
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X ³
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Dans les secteurs Na et Nb :

Ne sont autorisées que les occupations du sol nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur Ne

Ne sont autorisées que les occupations du sol nécessaires à l'hippodrome et ses activités connexes.

Dans le secteur Nzh :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit et l'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits :

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

Sont autorisés toutefois :

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

Dans les périmètres de STECAL Nc1, Nc2 et Nc3 repérés au document graphique du règlement, sont autorisées sous conditions certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols selon le tableau qui suit. Les précisions suivantes détaillent ces conditions et sont valables pour toutes les zones :

X¹ : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage des destinations autorisées sur le site.

X² : A condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la Bergerie Nationale

X³ : A condition qu'ils soient nécessaires à l'activité ferroviaire

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X ²
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X ² X ³
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X ³
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X ²
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Dans les périmètres de STECAL Ne1, Ne2 et Ne3 repérés au document graphique du règlement, sont autorisées sous conditions certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols selon le tableau qui suit. Les précisions suivantes détaillent ces conditions et sont valables pour toutes les zones :

X¹ : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage des destinations autorisées sur le site.

X² : A condition qu'ils soient en lien et / ou le complément de l'activité touristique ou hippique.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X ²
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X ²
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public 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	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs			X ²
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public			X ²
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X ²
	Bureau			X ²
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Dans le périmètre du STECAL Ng, repéré au document graphique du règlement, sont autorisées sous conditions certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols selon le tableau qui suit. Les précisions suivantes détaillent ces conditions et sont valables pour toutes les zones :

X¹ : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage des destinations autorisées sur le site.

X² : A condition qu'elles soient nécessaires à l'activité hôtelière et touristique

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement			X ²
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X ²
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X ²
	Hébergement hôtelier et touristique			X ²
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public 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	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. VOLUMETRIE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N, hors secteur et STECAL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de l'[unité foncière](#).

Dans les secteurs Na et Nb

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de l'[unité foncière](#).

Dans le secteur Ne

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de l'[unité foncière](#).

Dans les STECAL

Nc1, Nc2 et Nc3 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de l'[unité foncière](#).

Ne1 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de l'[unité foncière](#).

Ne2 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de l'[unité foncière](#).

Ne3 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de l'[unité foncière](#).

Ng : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de l'[unité foncière](#).

3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N hors secteurs et STECAL

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Pour l'[extension](#) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.

Dans les secteurs Na et Nb

La hauteur maximale des constructions est fixée à **5 mètres**.

Pour l'[extension](#) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.

Dans les STECAL**Nc1 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres

Nc2 et Nc3 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15mètres

Ne1, Ne3 et Ng :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres

Ne2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**3.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques****Dans toute la zone N, hors STECAL**

Le long de la RN 10, classée en route express, toute construction nouvelle doit s'implanter avec un retrait minimum de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Pour les autres voies les constructions s'implanteront à l'[alignement](#) des voies et emprises publiques ou en retrait de l'[alignement](#) avec une distance au moins égale à 6 mètres.

Pour l'[extension](#) des constructions existantes, elles s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'[alignement](#) des voies et emprises publiques ;

Dans les STECAL**Nc1 :**

Il n'est pas fixé de règles

Nc2, Nc3, Ne1, Ne3 et Ng :

Les constructions s'implanteront à une distance de l'[alignement](#) au moins égale à 6 mètres.

Ne2:

Les constructions s'implanteront à une distance de l'[alignement](#) au moins égale à 3 mètres.

3.3.2 Par rapport aux limites séparatives**Dans toute la zone N, hors STECAL**

Les constructions s'implanteront en [limites séparatives](#) ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 6 mètres.

Dans les STECAL**Nc2 et Nc3 :**

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait la distance de recul sera au moins égale à 6 mètres.

Nc2, Nc3, Ne1, Ne3 et Ng :

Les constructions s'implanteront en retrait des [limites séparatives](#) à une distance au moins égale à 6 mètres.

Ne2 :

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres.

3.3.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans toute la zone N, hors STECAL

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les STECAL

Nc1 :

Il n'est pas fixé de règles

Nc2, Nc3, Ne1, Ne2, Ne3 et Ng :

La distance entre deux constructions sur une même propriété est fixée à 6 mètres

4. QUALITE URBAINE ; ARCHITECTURALE ; ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les différents murs et éléments de toiture d'un [bâtiment](#) ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les constructions annexes et les [extensions](#) seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Dispositions diverses

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisible de la voie publique (de préférence au niveau du sol), sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la [façade](#) de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les [saillies](#) des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du [bâtiment](#). »

4.2 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une [extension](#) dans le respect des règles suivantes :

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont interdites. Elles ne sont 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 dûment justifiés. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'[annexes](#) dommageables pourra être demandée.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans [changement de destination](#)) doivent être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Les travaux sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou remplacés à l'identique.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien ; seule l'isolation thermique par l'intérieur est autorisée.

4.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales. Des formes simples et une compacité maximale seront recherchées ; l'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle.

Toitures végétalisées

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50% de leur surface, avec une épaisseur de substrat minimale de :

- 10 cm pour les toitures non accessibles dont la hauteur est inférieure est supérieure à 15 m ;
- 30 cm pour les toitures non accessibles dont la hauteur est inférieure est inférieure à 15 m ;
- 50 cm pour les toitures accessibles.

Matériaux de construction

La conception des constructions neuves privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables ou biosourcés).

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les façades de couleur sombre sont évitées au sud pour ne pas renforcer l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les façades à couleurs claires sont privilégiées.

Les couleurs claires seront privilégiées pour les toitures terrasses, en dehors des surfaces végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Les éléments de production d'énergie seront à intégrer à la conception générale du projet.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (cf. annexes du présent règlement).

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète une solution de gestion des bio-déchets permettant de ne pas jeter ces déchets dans les ordures ménagères résiduelles.

4.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.4.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans la zone N et ses secteurs, hors STECAL

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'[unité foncière](#) supérieure ou égale à 80%.

CBS ≥ 80 % du terrain dont 80 % du terrain en pleine terre

Dans les STECAL

Nc1, Ne1 et Ne3 :

Il n'est pas fixé de règle

Nc2 et Nc3 :

CBS ≥ 65 % du terrain dont 45 % du terrain en pleine terre

Ne2

CBS ≥ 50 % du terrain dont 20 % du terrain en pleine terre

Ng

CBS ≥ 85 % du terrain dont 80 % du terrain en pleine terre

4.4.2 [Espaces libres](#) et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, le site et les paysages.

Les haies ou bosquets composites, mélangeant arbres de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doivent être maintenus, remplacés ou créés aux abords directs des constructions destinées à l'exploitation agricole.

Les plantations existantes, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences adaptées.

Dispositions spécifiques aux espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1

Dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, l'exploitation, les aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation des carrières sont soumis à autorisation de défrichement et autorisés sous réserve de réduire autant que possible l'impact environnemental et de garantir le retour de ces espaces à une vocation naturelle et boisée.

Aires de stationnement

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

Les essences d'arbres et d'arbustes pour les haies seront choisies afin de garantir une diversité de spécimen et de taille. Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.

4.4.3 Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres d'intérêt local

L'abattage des arbres d'intérêt local ou remarquables repérés aux documents graphiques est **interdit**. En cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, l'abattage pourra être permis sur dépôt d'une déclaration préalable avec fourniture des éléments justifiant l'abattage et la compensation sur l'[unité foncière](#) par un arbre d'essence similaire ou de développement équivalent (*Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement*).

Les constructions et travaux impactant le sous-sol au pied d'un arbre d'intérêt local ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol d'un rayon de protection de 10 m depuis le centre des arbres.

Toutefois, la création de voirie ou stationnement perméable ne portant pas atteinte au système racinaire peut être autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Les alignements d'arbres

La protection des alignements d'arbres repérés sur le document graphique vise à assurer la conservation (le maintien, le renouvellement) et la mise en valeur de ces alignements.

Il est interdit d'abattre et de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou plusieurs arbres de ces alignements d'arbres. Toutefois, lorsqu'il peut être démontré que l'état sanitaire ou mécanique du (ou des) arbre(s) concerné(s) présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens, ou un risque sanitaire pour les autres arbres, ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée, l'abattage pourra être autorisé sous réserve de soumettre préalablement à l'approbation de la commune les mesures de compensation envisagées.

Lorsque cela est rendu nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics, il conviendra de prévoir des mesures de compensation des atteintes portées aux alignements d'arbres concernés. Après justification, cette compensation pourra, le cas échéant, se faire prioritairement à proximité des alignements concernés et dans un délai raisonnable.

Les [espaces paysagers protégés](#)

- ❖ Seules les annexes de moins de 10 m² d'[emprise au sol](#) y sont autorisées.

Les ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace paysager à protéger.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé à l'échelle de l'[unité foncière](#) par un arbre d'essence similaire ou de développement équivalent.

4.4.4 Eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près de là où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combiner plusieurs fonctions) en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardin de pluie, ...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, la neutralité du projet du point de vue des eaux pluviales pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. (**disposition 3.2.6 > [SDAGE 2022-2027 \(calameo.com\)](#)**)

Une note de dimensionnement relatif aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournies afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

Les possibilités d'infiltration à la [parcelle](#) devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'[unité foncière](#) soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration, cette impossibilité technique devra être démontrée par l'étude d'infiltrabilité des sols. Et dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Une dérogation au principe d'infiltration des eaux pluviales pourra être étudiée dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration.

En cas d'une impossibilité de procéder totalement ou partiellement par infiltration, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être géré à la source devra respecter un débit limite de 1 L/s/ha pour une pluie de retour 30 ans avant rejet au milieu naturel ou au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation. Une demande d'autorisation de branchement devra être adressée à la Communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires.

Les aires de lavage, les stations-services, et les établissements exerçant des activités mécaniques doivent être équipés de séparateurs à hydrocarbures. A contrario, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur les voiries, les parkings aériens ou les parkings souterrains y compris les zones de stationnement, les zones annexes non liées au stationnement telles que les locaux poubelles, et les rampes aériennes d'accès au parking sont proscrits.

4.4.5 Clôtures

Principes généraux

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des [espaces libres](#) de la propriété et des lieux avoisinants.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et avec les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes (hauteur, nature des clôtures).

Les clôtures existantes en pierre de pays seront impérativement conservées et restaurées à l'identique.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives, adaptées à chaque site.

Les haies végétales seront constituées d'arbustes d'essences de plusieurs espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des [essences préconisées](#) dans la [palette végétale](#) de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima) et la plantation mono-espèce est interdite.

En limites des voies et emprises publiques, ou des [voies privées](#) ouvertes à la circulation

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur calculés à partir du point le plus haut du sol naturel.

Elles seront composées de haies végétales doublées ou non d'un grillage.

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum **2 mètres** de hauteur par rapport au [terrain naturel](#).

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non d'un grillage

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les clôtures maçonnées sont interdites, sauf dans le cas de la remise en état d'un mur ancien de pierre

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la [façade](#) de la construction ou dans la composition de la clôture.

4.5 STATIONNEMENT

Dans toute la zone

Le stationnement nécessaire aux besoins de la construction doit être géré sur le terrain du projet.

La réalisation d'aires de stationnement en surface doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, visant à réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale du site.

4.5.1 Stationnement des véhicules motorisés

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout [changement de destination](#) ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes de stationnement

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places 1 place par logement locatif financé par l'Etat	Sans objet
	Hébergement		
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	Sans objet
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres	Sans objet
	Cinéma		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes	Sans objet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt	SDP totale inférieure ou égale à 3000 m ² : 1 place par tranche de 200 m ² de SDP SDP totale supérieure à 3000 m ² : 1 place par tranche de 300 m ² de SDP	Sans objet
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP	Sans objet
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	En dehors de la voie publique	Sans objet
	Exploitation forestière	En dehors de la voie publique	Sans objet

4.5.2 Stationnement des vélos

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Commerce et d'activité de services d'une [surface de plancher](#) de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Toute [extension](#) ou évolution de la construction entraînant une augmentation de [surface de plancher](#) de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute [extension](#) d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles et normes de stationnement des vélos :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du [bâtiment](#), à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même [unité foncière](#) que le bâtiment.

	Norme plancher
Habitat collectif	1,50 m ² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m ²)
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Équipements publics</u> : 1 place pour 10 employés <u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire</u> : - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés. Etudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage.

6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques. Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Toutefois en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration

Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires

Il est en adéquation avec la nature du sol

Il est conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

ANNEXES

1. BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Bâtis protégés

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

28 rue Louis Leblanc Ref Cadastrale AX 453



TOITURE

Volume: Croupe débordante

Matériau: Petites tuiles plates

Détails de qualité: Cheminées, lucarnes rampantes

FACADE

Matériau: Enduit à pierre vue, faux pans de bois

Éléments de qualité: Menuiseries, garde-corps

CLOTURE

Matériau: Enduit à pierre vue, serrurerie acier

Éléments de qualité: Piliers

COMMENTAIRES:

Architecture néo-régionaliste

36 rue Louis Leblanc Ref Cadastrale AX 61



TOITURE

Volume: Croupe débordante

Matériau: Ardoises

Détails de qualité: Cheminée

FACADE

Matériau: Enduit à pierre vue, briques

Éléments de qualité: Menuiseries, garde-corps, modénatures (encadrements de baies, chaînages)

CLOTURE

Matériau: Enduit à pierre vue, briques, serrurerie acier

Éléments de qualité: Piliers

COMMENTAIRES:

8 rue des Yvelines Ref Cadastrale AR 97



TOITURE

Volume: Croupe débordante

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Epis de faîtage

FACADE

Matériau: Meulrières

Éléments de qualité: Modénatures (encadrements de baies, chaînages)

CLOTURE

Matériau: Muret bahut, serrurerie acier

Éléments de qualité:

COMMENTAIRES:

Bâtis protégés

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

14 rue des Yvelines Ref Cadastrale AR 93



TOITURE

Volume: Croupe

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Epis de faîtage

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Bow-window

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier

Éléments de qualité: Portail

COMMENTAIRES:

19 rue des Yvelines Ref Cadastrale AR 198



TOITURE

Volume: Croupe débordante

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité:

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Menuiseries, garde-corps, œil de bœuf

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier

Éléments de qualité: Serrurerie

COMMENTAIRES:

Motifs des serrureries en cohérence avec le style de la construction

5 rue Béziel Ref Cadastrale AR 438



TOITURE

Volume: Mixte croupe débordante / brisis

Matériau: Petites tuiles plates

Détails de qualité: Cheminées

FACADE

Matériau: Meulières et briques

Éléments de qualité: Encadrements de baies

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier

Éléments de qualité: Piliers en briques

COMMENTAIRES:

Bâtis protégés

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

6-8 rue Béziel Ref Cadastrale AR 306/AR 305



TOITURE

Volume: Deux pans

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Cheminée

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Baies cintrées, linteaux métalliques, encadrements de baies

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier

Éléments de qualité: Portail

COMMENTAIRES:

10 rue Mme de Maintenon Ref Cadastrale AR 275



TOITURE

Volume: Toiture terrasse

Matériau:

Commentaire: Style Art déco

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Modénatures (Corniches, bandeaux, linteaux, auvent), garde-corps, œils de bœuf

CLOTURE

Matériau: Muret bahut, serrurerie acier

Éléments de qualité: Serrurerie

COMMENTAIRES:

Style Art déco

32 rue Mme de Maintenon Ref Cadastrale AR 479



TOITURE

Volume: Croupe débordante

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Epis de faitage

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Encadrements de baies

CLOTURE

Matériau: Mur bahut, serrurerie acier

Éléments de qualité:

COMMENTAIRES:

Bâtis protégés

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

41 rue Mme de Maintenon Ref Cadastrale AR 224



TOITURE

Volume: Croupe débordante
Matériau: Tuiles mécaniques
Détails de qualité: Cheminées

FACADE

Matériau: Meulières
Éléments de qualité: Garde-corps, encadrements de baies, bow-window, baie cintrée, œil de bœuf

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier
Éléments de qualité: Serrurerie

COMMENTAIRES:

43 rue Mme de Maintenon Ref Cadastrale AR 225



TOITURE

Volume: Deux pans
Matériau: Tuiles mécaniques
Détails de qualité: Cheminées

FACADE

Matériau: Meulières, faux pans de bois
Éléments de qualité: Garde-corps, baies cintrées

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier
Éléments de qualité:

COMMENTAIRES:

80 rue Mme de Maintenon Ref Cadastrale AY 512



TOITURE

Volume: Croupe débordante
Matériau: Tuiles mécaniques
Détails de qualité: Cheminée, épis de faîtage

FACADE

Matériau: Faux pans de bois, briques
Éléments de qualité: Pergola, bow window, appuis de baies

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier
Éléments de qualité: Portail

COMMENTAIRES:

Motifs des serrureries en cohérence avec le style de la construction

Bâtis protégés

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

9 rue de la Duchesse d'Uzès Ref Cadastrale AR 251



TOITURE

Volume: Croupe débordante

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Cheminée, épis de faîtage

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Modénatures (bandeaux, linteaux, chaînages)

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier

Éléments de qualité:

COMMENTAIRES:

16 rue de la Duchesse d'Uzès Ref Cadastrale AR 205



TOITURE

Volume: Croupe débordante

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Cheminée

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Encadrement de baies

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier

Éléments de qualité: Serrurerie

COMMENTAIRES:

19 rue de la Duchesse d'Uzès Ref Cadastrale AR 256



TOITURE

Volume: Croupe débordante

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Cheminée, épis de faîtage

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Modénatures (encadrements de baies, chaînages)

CLOTURE

Matériau: Meulières, bois

Éléments de qualité: Portail d'entrée

COMMENTAIRES:

Bâtis protégés

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

20 rue de la Duchesse d'Uzès Ref Cadastre AR 202



TOITURE

Volume: Croupe débordante
Matériau: Tuiles mécaniques
Détails de qualité: Cheminée

FACADE

Matériau: Meulières
Eléments de qualité: Baies cintrées, encadrements de baies

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier
Eléments de qualité: Serrurerie

COMMENTAIRES:

23 rue de la Duchesse d'Uzès Ref Cadastre AX 89



TOITURE

Volume: Croupe débordantes
Matériau: Tuiles mécaniques
Détails de qualité: Cheminées, épis de faîtage

FACADE

Matériau: Meulières
Eléments de qualité: Baies cintrées, linteaux en briques

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier
Eléments de qualité:

COMMENTAIRES:

29 rue de la Duchesse d'Uzès Ref Cadastre AR 84



TOITURE

Volume: Croupe débordantes
Matériau: Tuiles mécaniques
Détails de qualité: Cheminée

FACADE

Matériau: Meulières
Eléments de qualité: Baies cintrées, linteaux en brique

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier
Eléments de qualité: serrurerie

COMMENTAIRES:

Bâtis protégés

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

67 rue de la Duchesse d'Uzès Ref Cadastrale AX 180



TOITURE

Volume: Deux pans

Matériau: Ardoises

Détails de qualité: Cheminées

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Arcs de décharge en briques

CLOTURE

Matériau: Muret et grilles

Éléments de qualité:

COMMENTAIRES:

23 rue Montorgueil Ref Cadastrale AR 111



TOITURE

Volume: Double pente

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Cheminée, épis de faîtage

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Encadrements de baies en briques, bow window, baies cintrées, ferronnerie

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier

Éléments de qualité:

COMMENTAIRES:

33 rue Montorgueil Ref Cadastrale AR 79



TOITURE

Volume: Croupe débordante

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Cheminée, épis de faîtage

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Encadrements de fenêtres

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier

Éléments de qualité: Piliers en meulière, serrureries

COMMENTAIRES:

Bâtis protégés

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

14 rue Rabelais Ref Cadastre AR 01



TOITURE

Volume: Croupe débordante

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Cheminée, épis de faîtage

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: encadrements de fenêtres

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier

Éléments de qualité: Piliers en meulière,

COMMENTAIRES:

Jardinet d'entrée

40 rue Pasteur Ref Cadastre AS 410



TOITURE

Volume: Double pentes

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Cheminée

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Encadrements de fenêtres

CLOTURE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Mur bahut en meulière, piliers en briques

COMMENTAIRES:

58 rue Pasteur Ref Cadastre AW 57



TOITURE

Volume: Double pentes

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Cheminée, épis de faîtage

FACADE

Matériau: Meulières

Éléments de qualité: Garde corps

CLOTURE

Matériau: Mur bahut, serrurerie acier

Éléments de qualité: serrurerie acier

COMMENTAIRES:

Bâtis protégés

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

47 rue de la Louvière Ref Cadastre AP 318



TOITURE

Volume: Deux pans

Matériau: Ardoises

Détails de qualité: Cheminées, épis de faîtage

FACADE

Matériau: Meulières, enduit, briques

Éléments de qualité: Modénatures, décors en faïence et en briques, ferronnerie

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier

Éléments de qualité: Piliers en meulières, motifs serrurerie

COMMENTAIRES:

Art nouveau

49 rue de la Louvière Ref Cadastre AP 459



TOITURE

Volume: Deux pans

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Cheminées

FACADE

Matériau: Meulières, briques

Éléments de qualité: Listel en briques, lucarnes

CLOTURE

Matériau: Meulières, serrurerie acier

Éléments de qualité: Mur de clôture en meulières

COMMENTAIRES:

2 rue de la Prairie Ref Cadastre AP 13

Eglise Sainte Bernadette



TOITURE

Volume: Assemblage de différents pans de toiture

Matériau: Zinc

Détails de qualité: Traitement contemporain de la couverture

FACADE

Matériau: Bétons, bois, vitraux

Éléments de qualité: Entrée en forme d'Eperon et contreforts béton

COMMENTAIRES:

Architecture contemporaine

Année de construction : 1971

Traitement contemporain du campanile

Bâtis protégés

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

41 rue Patenôte *Ref Cadastre AM 401* « Le refuge des Cheminots »



TOITURE

Volume: Mixte croupe pavillon

Matériau: Petites tuiles plates

Détails de qualité: Cheminées, épis de faîtage, lucarnes

FACADE

Matériau: Meulière, pans de bois, briques

Éléments de qualité: Composition, modénatures, forme de baie, balcons, chaînages

COMMENTAIRES:

Architecture Néo-régionaliste

48 rue Lenôte *Ref Cadastre AM 254* « Le vieux moulin »



TOITURE

Volume: Mixte croupe pavillon

Matériau: Petites tuiles plates

Détails de qualité: Cheminées, épis de faîtage, lucarnes

FACADE

Matériau: Meulière, pans de bois, briques

Éléments de qualité: Composition, modénatures, portes, forme de baie, balcons, chaînages, céramiques

CLOTURE

Matériau: Meulière, bois

Éléments de qualité: Portail

COMMENTAIRES:

Ensemble (clôtures, communs parc) homogène avec le manoir

148 rue de la Louvière *Ref Cadastre BN 212* « Manoir de la Louvière »



TOITURE

Volume: Mixte croupe pavillon

Matériau: Petites tuiles plates

Détails de qualité: Cheminées

FACADE

Matériau: Meulière, faux pans de bois, briques

Éléments de qualité: Composition, modénatures, portes, forme de baie, chaînages

COMMENTAIRES:

Architecture Néo-régionaliste

Ensemble (clôtures, communs parc) homogène avec le manoir

Bâtis protégés

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

32 rue Sadi Carnot *Ref Cadastre AR 448*



TOITURE

Volume: Mixte croupe pavillon

Matériau: Petites tuiles plates

Détails de qualité: Cheminées, lucarnes

FACADE

Matériau: Meulière, pans de bois, briques

Eléments de qualité: Composition, modénatures, forme de baie, balcons, chaînages, perron

CLOTURE

Matériau: Meulière, serrurerie acier

Eléments de qualité: Piliers en meulière subsistant

COMMENTAIRES:

Architecture Néo-régionaliste

25 rue de l'Étang de la tour *Ref Cadastre C 960*
Eglise Saint Hubert



TOITURE

Volume: Deux pans

Matériau: Petites tuiles plates

Détails de qualité: Clocher en bâtière

FACADE

Matériau: Meulière, vitraux

Eléments de qualité: Auvent d'entrée charpenté

COMMENTAIRES:

Chapelle dédiée à la chasse

Année de construction: 1952

Architecte : René Brunelet (Décors intérieur Raymond Cailly)

18 rue de Toulouse *Ref Cadastre AM 87*



TOITURE

Volume: Deux pans

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Cheminées

FACADE

Matériau: Enduit à pierre vue, faux pans de bois, briques, faïence

Eléments de qualité: Bow window, marquise, modénatures (encadrements de baies, chaînages)

CLOTURE

Matériau: Meulière, piliers en brique, serrurerie acier

Eléments de qualité: Piliers en briques

COMMENTAIRES:

Clôture en cohérence avec le style de la construction

Bâtis protégés

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

19 rue de la Fosse Jean Ref Cadastrale AP 93



TOITURE

Volume: Mixte, deux pans et croupe débordante

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Cheminées

FACADE

Matériau: Meulrières et Faux pans de bois

Éléments de qualité: Faux pans de bois

CLOTURE

Matériau: Mur bahut et clôture en ciment armé

Éléments de qualité: Motifs en ciment armé

COMMENTAIRES:

Clôture en cohérence avec le style de la construction

18 rue de la Fosse Jean Ref Cadastrale AP 126



TOITURE

Volume: Mixte, deux pans et croupe débordante

Matériau: Petites tuiles plates

Détails de qualité: Lucarnes

FACADE

Matériau: Meulrières et Faux pans de bois

Éléments de qualité: Linteaux métalliques, garde-corps en bois

CLOTURE

Matériau: Meulrières et bois

Éléments de qualité: Portail

COMMENTAIRES:

Architecture néo-régionaliste

26 rue de la Fosse Jean Ref Cadastrale AP 117



TOITURE

Volume: Toiture terrasse

Matériau:

Détails de qualité:

FACADE

Matériau: Meulrières

Éléments de qualité: Composition, corniches, auvent, baies cintrées

CLOTURE

Matériau: meulrières et bois

Éléments de qualité:

COMMENTAIRES:

Style Art déco

Bâtis protégés

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

43 rue de la Fosse Jean Ref Cadastrale AP 588



TOITURE

Volume: Deux pans

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Cheminées

FACADE

Matériau: Meulrières et briques

Eléments de qualité: Encadrements de baies, marquise, listel en brique, baies cintrées, véranda, garde-corps

CLOTURE

Matériau: Muret bahut, serrurerie acier

Eléments de qualité: serrurerie acier

COMMENTAIRES:

6 rue Baumgarth Ref Cadastrale AP 154



TOITURE

Volume: Mixte, deux pans et croupe débordante

Matériau: Tuiles mécaniques

Détails de qualité: Epis de faîtage, cheminée

FACADE

Matériau: Meulrières

Eléments de qualité: Baies cintrées, encadrements de baies, garde-corps

CLOTURE

Matériau: Meulrières et serrurerie acier

Eléments de qualité: serrurerie acier

COMMENTAIRES:

Architecture néo-régionaliste

64 rue du Petit Parc Ref Cadastrale AP 656



TOITURE

Volume: Deux pans

Matériau: Petites tuiles plates

Détails de qualité: Cheminée, lucarne

FACADE

Matériau: Meulrières et briques

Eléments de qualité: Marquise, encadrement de baie, menuiseries (fenêtres et portes), emmarchement

CLOTURE

Matériau: meulrières et serrurerie acier

Eléments de qualité: piliers

COMMENTAIRES:

Clôture en cohérence avec le style de la construction

2. REPERAGE DES ARBRES REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME



Fiches des entités d'intérêt local

Liste des entités identifiées



NUM	SITE	ESPECE	DOMAINE	IDENTIF	PAGE
1	Jardin Duchet	Cèdre bleu de l'Atlas	public	jadu_2	page 48
2	Jardin Duchet	Cèdre de l'Himalaya	public	jadu_3	page 49
3	Salle Antoinette Vernes	Catalpa commun	public	save_3	page 50
4	Salle Antoinette Vernes	Platane commun	public	save_1	page 51
5	Square Kennedy	Cèdre de l'Himalaya	public	kenn_41	page 52
6	coulée verte Louvière	Marronnier européen	public	cvlo_103	page 53
7	Rond Point Jean Monnet	Aulne de Corse	public	rdjm_5	page 54
8	Groupe scolaire Prairie	Platane commun	public	gspr_5	page 55
9	Rue du Chancelier K Adenauer	Erable sycomore	public	koad_75	page 56
10	Rue du Chancelier K Adenauer	Alisier torminal	public	koad_67	page 57
11	Rue du Chancelier K Adenauer	Cèdre bleu de l'Atlas	public	koad_35	page 58
12	Rue du Château d'Eau	Pin noir d'Autriche	public	chea_8	page 59
13	Cimetière des Eveuses	Cyprès de Leyland	public	ciev_14	page 60
14	crèche des fontaines	Erable champêtre	public	crfo_21	page 61
15	stade du vieux moulin	Tilleul commun	public	stvm_21	page 62
16	Rue du Bel Air	Cèdre de l'Himalaya	public	beai_2	page 63
17	Place F.Prud Homme	Séquoia toujours vert	public	prud_1	page 64
18	Rue d'Angiviller	Pin sylvestre	public	angi_1	page 65
19	Place du Roi de Rome	Platane commun	public	roro_26	page 66
20	Rue du petit parc	Chêne pédonculé	public	rnpp_11	page 67
21	Rue Louis Leblanc	Erable argenté de Wier	public	lebl_19	page 68
22	Rue George Lenotre	Cyprès de Nootka	public	leno_100	page 69
23	Rue d'Arbouville	Févier d'Amérique inerme	public	arbo_24	page 70
24	Rue d'Orphin	Platane d'Orient	public	orph_2	page 71
25	Rue Paul Demange	Cèdre du Liban	public	dema_90	page 72
26	Square Claude Debussy	Cyprès de Leyland	public	debu_2	page 73
27	Rue G.Pequin	Tilleul commun	public	pequ_1	page 74
28	Rue de la Fosse Jean	Robinier faux-acaccia	public	foje_4	page 75
29	Rue du Lac	Cerisier à fleurs du Japon	public	plea_48	page 76
30	Rue de Clairefontaine	Frêne à fleurs	public	clai_136	page 77
31	Rue Cugnot	Chêne rouge d'Amérique	public	cugn_3	page 78
32	Mail Levasseur	Tulipier de Virginie	public	male_10	page 79
33	Rue de la Chesnaie	Chêne pédonculé	public	ches_3	page 80
34	Rue de la Chasse	Epicéa commun	public	chae_1	page 81
35	Rue de la Louviere	Cyprès de l'Arizona	public	louv_107	page 82
36	Rue de la Louviere	Pommier du Japon	public	louv_108	page 83
37	Square Francis Poulenc	Alisier torminal	public	poul_2	page 84



NUM	SITE	ESPECE	DOMAINE	IDENTIF	PAGE
38	Rue Felix Lorin	Tilleul à grandes feuilles	public	lori_1	page 85
39	Place A.Thomé et J.Thomé-Patenotre	Platane commun	public	thpa_70	page 86
40	Rue du Vieil Orme	Cerisier à fleurs du Japon	public	vior_90	page 87
41	Rue du Vieil Orme	Prunus sp.	public	vior_91	page 88
42	Rue du Vieil Orme	Cyprès de l'Arizona	public	vior_92	page 89
43	Rue du Vieil Orme	Cerisier à fleurs du Japon	public	vior_93	page 90
44	Rue du Vieil Orme	Chêne pédonculé	public	vior_105	page 91
45	Rue du Vieil Orme	Pin sylvestre	public	vior_106	page 92
46	Rue du Vieil Orme	Cèdre de l'Himalaya	public	vior_50	page 93
47	Rue de Grenonvilliers	Robinier faux-acaccia	public	gren_1	page 94
48	Rue Jean Moulin	Erable argenté de Wier	public	moul_15	page 95
49	Cimetière des Eveuses	Catalpa commun	public	ciev_37	page 96
50	Place de Great Yarmouth	Bouleau verruqueux	public	grya_1	page 97
51	Place de Great Yarmouth	Cyprès bleu de l'Arizona	public	grya_4	page 98
52	Rue des Noisetiers	Chêne pédonculé	public	nois_19	page 99
53	Square Claude Debussy	Cytise aubour	public	debu_10	page 100
54	Rue du Grand Mail	Cerisier à fleurs du Japon	public	grma_1	page 101
55	Rue du Vieil Orme	Cèdre bleu de l'Atlas	privé		page 102
56	Rue du Vieil Orme	Noyer royal	privé		page 103
57	Rue du Vieil Orme	Pin sylvestre	privé		page 104
58	Rue de la grange colombe	Platane commun	privé		page 105
59	Allée des Campanules	Bouleau verruqueux	privé		page 106
60	Allée de la Pepiniere	Douglas vert	privé		page 107
61	Rue François Mansart	Epicéa commun	privé		page 108
62	Rue du Champ de Courses	Cèdre de l'Himalaya	privé		page 109
63	Rue Georges Clemenceau	Cèdre de l'Himalaya	privé		page 110
64	résidence Square d'Angiviller	Cèdre bleu de l'Atlas	privé		page 111
65	Rue du Général Humbert	Séquoia toujours vert	privé		page 112
66	Rue Sadi Carnot	Cèdre bleu de l'Atlas	privé		page 113
67	Rue Sadi Carnot	Cèdre bleu de l'Atlas	privé		page 114
68	résidence Maison carnot	Tilleul commun	privé		page 115
69	Rue Pasteur	Pin noir d'Autriche	privé		page 116
70	Rue Gambetta	Frêne commun	privé		page 117
71	Rue Pasteur	Chêne pédonculé	privé		page 118
72	Avenue de Paris	Tilleul commun	public	avpa_1	page 119
73	Square Pierre et Marie Curie	Paulownia tomenteux	privé		page 120
74	Square Pierre et Marie Curie	Epicéa commun	privé		page 121
75	Square Pierre et Marie Curie	Saule pleureur	privé		page 122
76	Rue du Maréchal Foch	Cèdre bleu de l'Atlas	privé		page 123

NUM	SITE	ESPECE	DOMAINE	IDENTIF	PAGE
77	Rue Dubuc	Chêne pédonculé	privé		page 124
78	Rue Dubuc	Peuplier noir d'Italie	privé		page 125
79	Résidence Grand Veneur	Cyprès chauve	privé		page 126
80	Résidence Grand Veneur	Calocèdre	privé		page 127
81	Résidence Grand Veneur	Arbre aux quarante écus	privé		page 128
82	Résidence Grand Veneur	Cèdre bleu de l'Atlas	privé		page 129
83	Rue Raymond Patenotre	Cèdre bleu de l'Atlas 'Glauc pendula'	privé		page 130
84	Rue Raymond Patenotre	Chêne pédonculé	privé		page 131
85	résidence Lenôtre	Cèdre bleu de l'Atlas	privé		page 132
86	résidence Lenôtre	Pin noir d'Autriche	privé		page 133
87	résidence Lenôtre	Cèdre de l'Himalaya	privé		page 134
88	Rue George Lenotre	Douglas vert	privé		page 135
89	Rue George Lenotre	Cèdre bleu de l'Atlas	privé		page 136
90	Rue George Lenotre	Tilleul commun	privé		page 137
91	Rue George Lenotre	Hêtre commun pourpre	privé		page 138
92	Rue George Lenotre	Sophora du Japon	privé		page 139
93	Rue George Lenotre	Hêtre commun pourpre	privé		page 140
94	Rue du Champ de Courses	Chêne pédonculé	privé		page 141
95	Rue du Champ de Courses	Chêne pédonculé	privé		page 142
96	Rue du Champ de Courses	Chêne pédonculé	privé		page 143
97	Rue de la Sablière	Cèdre de l'Himalaya	privé		page 144
98	Avenue du Parc	Chêne pédonculé	privé		page 145
99	Rue Antoinette Vernes	Saule pleureur	privé		page 146
100	Rue de la Fosse Jean	Cèdre de l'Himalaya	privé		page 147
101	Rue Gambetta	If d'Europe	privé		page 148
102	Rue de la Motte	Cèdre bleu de l'Atlas	privé		page 149
103	Rue de la Motte	If d'Europe	privé		page 150
104	lycée Bascan	Pin noir d'Autriche	privé		page 151
105	lycée Bascan	Cèdre bleu de l'Atlas	privé		page 152
106	Rue du Lac	Chêne pédonculé	public	dlac_1	page 153
107	Rue du Vieil Orme	Chêne pédonculé	public	vior_116	page 154
108	Avenue Georges Pompidou	Chêne pédonculé	public	gepo_1	page 155

Fiches de description individuelle



ENTITE D'INTERET LOCAL N°1

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Jardin Duchet
domaine	public
numéro dans base de la commune	jadu_2
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

37/108

critère Description de l'entité		7/36
essence	Cedrus atlantica Glauca' - Cèdre bleu de l'Atlas → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	67 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	24 mètres → [20m à ...[	
envergure	10 mètres → [10 à 15m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		6/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible avec un aménagement spécifique	
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n°1

ENTITE D'INTERET LOCAL N°2

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Jardin Duchet
domaine	public
numéro dans base de la commune	jadu_3
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	parc, sol tassé, voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

37/108

critère Description de l'entité		7/36
essence	Cedrus deodara - Cèdre de l'Himalaya → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	75 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	24 mètres → [20m à ...[	
envergure	10 mètres → [10 à 15m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		6/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible avec un aménagement spécifique	
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 2

ENTITE D'INTERET LOCAL N°3

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Salle Antoinette Vernes
domaine	public
numéro dans base de la commune	save_3
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

26/108

critère Description de l'entité		8/36
essence	Catalpa bignonioides - Catalpa commun → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		16/36
diamètre	44 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	10 mètres → [10 à 15m[	
envergure	10 mètres → [10 à 15m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		2/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 3

ENTITE D'INTERET LOCAL N°4

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Salle Antoinette Vernes
domaine	public
numéro dans base de la commune	save_1
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

32/108

critère Description de l'entité

6/36

essence	<i>Platanus x hispanica</i> - Platane commun → essence très présente
stade de développement	adulte → longévité moyenne
rôle écologique	faible
rôle d'agrément	ordinaire

critère Dendrométrie

22/36

diamètre	54 centimètres → [50 à 80cm[
hauteur	19 mètres → [10 à 15m[
envergure	15 mètres → [15m à ...[
forme	semi-libre → conduite de qualité

critère Territoire

4/36

ensemble arboré	isolé → isolé
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier
écrin paysager	→ non
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible

critère Histoire & Culture

0/27

évènement	→ non, pas d'information
légende	→ non, pas d'information
croyances religieuses	→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°4

ENTITE D'INTERET LOCAL N°5

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Square Kennedy
domaine	public
numéro dans base de la commune	kenn_41
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	
environnement	voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

44/108

critère Description de l'entité		7/36
essence	Cedrus deodara - Cèdre de l'Himalaya → essence peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	60 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	22 mètres → [20m à ...[	
envergure	18 mètres → [15m à ...[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		7/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager	→ arbre valorisant le site ou inversement	
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible	
critère Histoire & Culture		0/27
évènement	→ non, pas d'information	
légende	→ non, pas d'information	
croyances religieuses	→ non, pas d'information	

Entité d' intérêt local n 5

ENTITE D'INTERET LOCAL N°6

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	coulée verte Louvière
domaine	public
numéro dans base de la commune	cvlo_103
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	boisement
description	espaces verts
environnement	Coulée verte
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

27/108

critère Description de l'entité		5/36
essence	<i>Aesculus hippocastanum</i> - Marronnier européen → essence présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		18/36
diamètre	67 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	16 mètres → [15 à 20m[	
envergure	12 mètres → [10 à 15m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		4/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du site → à l'échelle du site	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible avec un aménagement spécifique
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n°6

ENTITE D'INTERET LOCAL N°7

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rond Point Jean Monnet
domaine	public
numéro dans base de la commune	rdjm_5
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	espaces verts
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

27/108

critère Description de l'entité		7/36
essence	<i>Alnus cordata</i> - Aulne de Corse	→ essence peu présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		14/36
diamètre	34 centimètres	→ [30 à 50cm[
hauteur	17 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	6 mètres	→ [5 à 10m[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		6/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du site	→ à l'échelle du site
écrin paysager		→ arbre valorisant le site ou inversement
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible avec un aménagement spécifique
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n°7

ENTITE D'INTERET LOCAL N°8

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Groupe scolaire Prairie
domaine	public
numéro dans base de la commune	gspr_5
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

23/108

critère Description de l'entité		2/36
essence	<i>Platanus x hispanica</i> - Platane commun → essence très présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		21/36
diamètre	21 centimètres → [0 à 30cm[	
hauteur	20 mètres → [20m à ...[	
envergure	13 mètres → [10 à 15m[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		0/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du site → à l'échelle du site	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°8

ENTITE D'INTERET LOCAL N°9

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Chancelier K Adenauer
domaine	public
numéro dans base de la commune	koad_75
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	parc espaces verts
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

21/108

critère Description de l'entité		4/36
essence	Acer pseudoplatanus - Erable sycomore	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		16/36
diamètre	67 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	26 mètres	→ [20m à ...[
envergure	7 mètres	→ [5 à 10m[
forme	délaissée après prolongements	→ conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du site	→ à l'échelle du site
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n°9

ENTITE D'INTERET LOCAL N°10

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Chancelier K Adenauer
domaine	public
numéro dans base de la commune	koad_67
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	parc espaces verts
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

23/108

critère Description de l'entité		14/36
essence	<i>Sorbus torminalis</i> - Alisier torminal → essence très peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		8/36
diamètre	35 centimètres → [30 à 50cm[	
hauteur	16 mètres → [15 à 20m[	
envergure	5 mètres → [5 à 10m[	
forme	délaissée après prolongements → conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière	
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du site → à l'échelle du site	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°10

ENTITE D'INTERET LOCAL N°11

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Chancelier K Adenauer
domaine	public
numéro dans base de la commune	koad_35
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

45/108

critère Description de l'entité		5/36
essence	<i>Cedrus atlantica Glauca</i> - Cèdre bleu de l'Atlas → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		36/36
diamètre	97 centimètres → [80cm à ...[	
hauteur	22 mètres → [20m à ...[	
envergure	20 mètres → [15m à ...[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		4/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n°11

ENTITE D'INTERET LOCAL N°12

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Château d'Eau
domaine	public
numéro dans base de la commune	chea_8
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

23/108

critère Description de l'entité		7/36
essence	Pinus nigra - Pin noir d'Autriche	→ essence peu présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		13/36
diamètre	35 centimètres	→ [30 à 50cm[
hauteur	7 mètres	→ [0 à 10m[
envergure	10 mètres	→ [10 à 15m[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écran paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n°12

ENTITE D'INTERET LOCAL N°13

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Cimetière des Eveuses
domaine	public
numéro dans base de la commune	ciev_14
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	cimetière
environnement	entrée
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

34/108

critère Description de l'entité		16/36
essence	X Cupressocyparis x leylandii - Cyprès de Leyland → essence très peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		16/36
diamètre	50 centimètres → [30 à 50cm[	
hauteur	18 mètres → [15 à 20m[	
envergure	12 mètres → [10 à 15m[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		2/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n°13

ENTITE D'INTERET LOCAL N°14

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	crèche des fontaines
domaine	public
numéro dans base de la commune	crfo_21
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	cour d'école
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

12/108

critère Description de l'entité		6/36
essence	Acer campestre - Erable champêtre	→ essence présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		6/36
diamètre	29 centimètres	→ [0 à 30cm[
hauteur	9 mètres	→ [0 à 10m[
envergure	12 mètres	→ [10 à 15m[
forme	délaissée après restructuration	→ conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière
critère Territoire		0/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du site	→ à l'échelle du site
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°14

ENTITE D'INTERET LOCAL N°15

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	stade du vieux moulin
domaine	public
numéro dans base de la commune	stvm_21
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

23/108

critère Description de l'entité		3/36
essence	<i>Tilia x europaea</i> - Tilleul commun	→ essence très présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		18/36
diamètre	61 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	17 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	13 mètres	→ [10 à 15m[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		2/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°15

ENTITE D'INTERET LOCAL N°16

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Bel Air
domaine	public
numéro dans base de la commune	beai_2
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

16/108

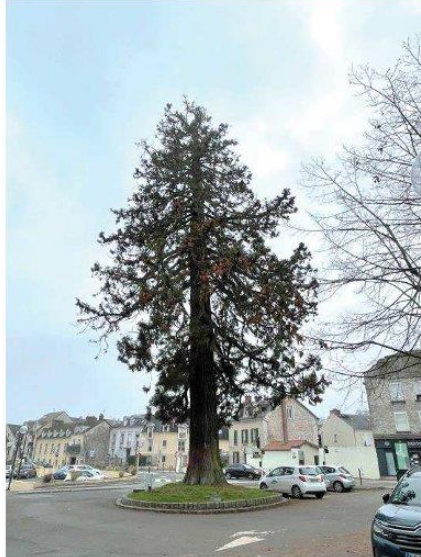
critère Description de l'entité		7/36
essence	Cedrus deodara - Cèdre de l'Himalaya → essence peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		7/36
diamètre	62 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	8 mètres → [0 à 10m[	
envergure	7 mètres → [5 à 10m[	
forme	délaissée après étêtage → conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière	
critère Territoire		2/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du site → à l'échelle du site	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n°16

ENTITE D'INTERET LOCAL N°17

Date de relevé : 16/02/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Place F.Prud Homme
domaine	public
numéro dans base de la commune	prud_1
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	voie
état	mauvais
observations	dépérissement

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

55/108

critère Description de l'entité		14/36
essence	Sequoia sempervirens - Séquoia toujours vert → essence très peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		28/36
diamètre	188 centimètres → [80cm à ...[	
hauteur	23 mètres → [20m à ...[	
envergure	8 mètres → [5 à 10m[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		13/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la ville → à l'échelle de la ville	
écrin paysager	→ arbre valorisant le site ou inversement	
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible	
critère Histoire & Culture		0/27
évènement	→ non, pas d'information	
légende	→ non, pas d'information	
croyances religieuses	→ non, pas d'information	

Entité d' intérêt local n°17

ENTITE D'INTERET LOCAL N°18

Date de relevé : 01/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue d'Angiviller
domaine	public
numéro dans base de la commune	angi_1
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	pelouse, voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

24/108

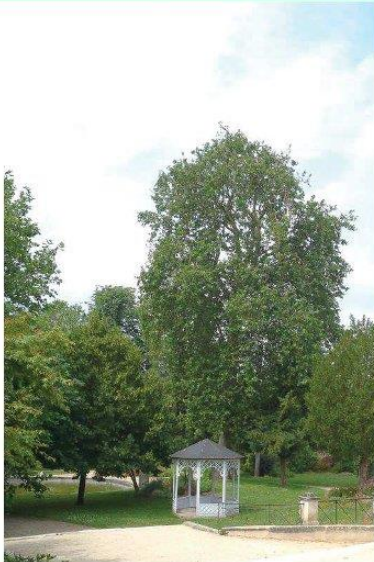
critère Description de l'entité		5/36
essence	<i>Pinus sylvestris</i> - Pin sylvestre	→ essence peu présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		14/36
diamètre	64 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	13 mètres	→ [10 à 15m[
envergure	8 mètres	→ [5 à 10m[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		5/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible avec un aménagement spécifique
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 18

ENTITE D'INTERET LOCAL N°19

Date de relevé : 01/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Place du Roi de Rome
domaine	public
numéro dans base de la commune	roro_26
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parc espaces verts
environnement	
état	moyen
observations	dépérissement

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

41/108

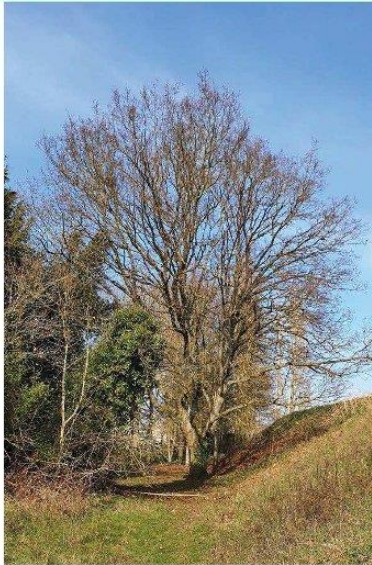
critère Description de l'entité		5/36
essence	<i>Platanus x hispanica</i> - Platane commun → essence très présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	146 centimètres → [80cm à ...[	
hauteur	28 mètres → [20m à ...[	
envergure	12 mètres → [10 à 15m[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		6/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible avec un aménagement spécifique	
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n°19

ENTITE D'INTERET LOCAL N°20

Date de relevé : 01/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du petit parc
domaine	public
numéro dans base de la commune	rnpp_11
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	espaces verts
environnement	boisement
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

38/108

critère Description de l'entité

6/36

essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	

critère Dendrométrie

30/36

diamètre	77 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	20 mètres	→ [20m à ...[
envergure	16 mètres	→ [15m à ...[
forme	libre	→ conduite de qualité

critère Territoire

2/36

ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible

critère Histoire & Culture

0/27

évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 20

ENTITE D'INTERET LOCAL N°21

Date de relevé : 01/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Louis Leblanc
domaine	public
numéro dans base de la commune	lebl_19
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	espaces verts
environnement	pelouse
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

29/108

critère Description de l'entité

14/36

essence	<i>Acer saccharinum f. laciniatum Wieri</i> - Erable argenté de Wier → essence très peu présente
stade de développement	adulte → longévité moyenne
rôle écologique	faible et mellifère
rôle d'agrément	faible

critère Dendrométrie

13/36

diamètre	27 centimètres → [0 à 30cm[
hauteur	14 mètres → [10 à 15m[
envergure	12 mètres → [10 à 15m[
forme	libre → conduite de qualité

critère Territoire

2/36

ensemble arboré	isolé (cépée 6 brins) → isolé
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue
écran paysager	→ non
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible

critère Histoire & Culture

0/27

événement	→ non, pas d'information
légende	→ non, pas d'information
croyances religieuses	→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 21

ENTITE D'INTERET LOCAL N°22

Date de relevé : 01/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue George Lenotre
domaine	public
numéro dans base de la commune	leno_100
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	espaces verts
environnement	pelouse
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

30/108

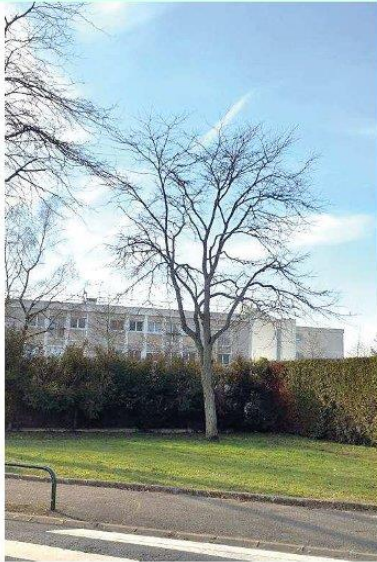
critère Description de l'entité		19/36
essence	Cupressus nootkatensis - Cyprés de Nootka → essence très peu présente	
stade de développement	jeune adulte → possible belle longévité	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		9/36
diamètre	16 centimètres → [0 à 30cm[	
hauteur	9 mètres → [0 à 10m[	
envergure	4 mètres → [0 à 5m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		2/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°22

ENTITE D'INTERET LOCAL N°23

Date de relevé : 01/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue d'Arbouville
domaine	public
numéro dans base de la commune	arbo_24
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	espaces verts
environnement	pelouse
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

22/108

critère Description de l'entité		5/36
essence	<i>Gleditsia triacanthos f. inermis</i> - Févier d'Amérique inerme → essence présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		14/36
diamètre	37 centimètres → [30 à 50cm[	
hauteur	14 mètres → [10 à 15m[	
envergure	10 mètres → [10 à 15m[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°23

ENTITE D'INTERET LOCAL N°24

Date de relevé : 01/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue d'Orphin
domaine	public
numéro dans base de la commune	orph_2
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	espaces verts
environnement	pelouse
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

30/108

critère Description de l'entité		13/36
essence	<i>Platanus orientalis</i> - Platane d'Orient → essence très peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		14/36
diamètre	38 centimètres → [30 à 50cm[	
hauteur	10 mètres → [10 à 15m[	
envergure	12 mètres → [10 à 15m[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n° 24

ENTITE D'INTERET LOCAL N°25

Date de relevé : 01/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Paul Demange
domaine	public
numéro dans base de la commune	dema_90
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	espaces verts
environnement	pelouse
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

42/108

critère Description de l'entité		13/36
essence	Cedrus libani - Cèdre du Liban	→ essence très peu présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	69 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	21 mètres	→ [20m à ...[
envergure	14 mètres	→ [10 à 15m[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		5/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écran paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°25

ENTITE D'INTERET LOCAL N°26

Date de relevé : 01/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Square Claude Debussy
domaine	public
numéro dans base de la commune	debu_2
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	massif arbustif, voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

42/108

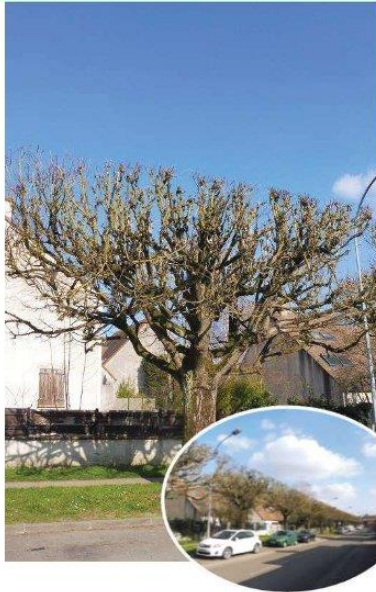
critère Description de l'entité		13/36
essence	X Cupressocyparis x leylandii - Cyprès de Leyland → essence très peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	99 centimètres → [80cm à ...]	
hauteur	18 mètres → [15 à 20m]	
envergure	12 mètres → [10 à 15m]	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		5/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°26

ENTITE D'INTERET LOCAL N°27

Date de relevé : 01/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue G. Pequin
domaine	public
numéro dans base de la commune	pequ_1
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

26/108

critère Description de l'entité		5/36
essence	<i>Tilia x europaea</i> - Tilleul commun	→ essence très présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		13/36
diamètre	59 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	6 mètres	→ [0 à 10m[
envergure	6 mètres	→ [5 à 10m[
forme	architecturée rideau	→ conduite de qualité
critère Territoire		8/36
ensemble arboré	alignement (toute la rue)	→ ensemble [5 à 19u]
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible avec un aménagement spécifique
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 27

ENTITE D'INTERET LOCAL N°28

Date de relevé : 01/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue de la Fosse Jean
domaine	public
numéro dans base de la commune	foje_4
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	espaces verts
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

24/108

critère Description de l'entité		5/36
essence	<i>Robinia pseudoacacia</i> - Robinier faux-acacia → essence très présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		16/36
diamètre	52 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	14 mètres → [10 à 15m[	
envergure	10 mètres → [10 à 15m[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	groupe (2 sujets, numéros: 4, 5) → ensemble [2 à 4u]	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°28

ENTITE D'INTERET LOCAL N°29

Date de relevé : 23/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Lac
domaine	public
numéro dans base de la commune	plea_48
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	bande enherbée, parking, voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

15/108

critère Description de l'entité		5/36
essence	<i>Prunus serrulata</i> - Cerisier à fleurs du Japon → essence très présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		7/36
diamètre	54 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	5 mètres → [0 à 10m[	
envergure	6 mètres → [5 à 10m[	
forme	délaissée après restructuration → conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière	
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du site → à l'échelle du site	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible avec un aménagement spécifique	
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°29

ENTITE D'INTERET LOCAL N°30

Date de relevé : 23/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue de Clairefontaine
domaine	public
numéro dans base de la commune	clai_136
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	espaces verts
environnement	pelouse, grille, chemin
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

24/108

critère Description de l'entité		12/36
essence	Fraxinus ornus - Frêne à fleurs	→ essence peu présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		11/36
diamètre	37 centimètres	→ [30 à 50cm[
hauteur	6 mètres	→ [0 à 10m[
envergure	5 mètres	→ [5 à 10m[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du site	→ à l'échelle du site
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°30

ENTITE D'INTERET LOCAL N°31

Date de relevé : 23/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Cugnot
domaine	public
numéro dans base de la commune	cugn_3
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	fosse, parking, trottoir
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

19/108

critère Description de l'entité

5/36

essence	Quercus rubra - Chêne rouge d'Amérique → essence présente
stade de développement	adulte → longévité moyenne
rôle écologique	faible
rôle d'agrément	faible

critère Dendrométrie

12/36

diamètre	37 centimètres → [30 à 50cm[
hauteur	12 mètres → [10 à 15m[
envergure	8 mètres → [5 à 10m[
forme	semi-libre → conduite de qualité

critère Territoire

2/36

ensemble arboré	isolé → isolé
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue
écran paysager	→ non
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible

critère Histoire & Culture

0/27

évènement	→ non, pas d'information
légende	→ non, pas d'information
croyances religieuses	→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 31

ENTITE D'INTERET LOCAL N°32

Date de relevé : 23/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Mail Levasseur
domaine	public
numéro dans base de la commune	male_10
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	pelouse, parking, voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

30/108

critère Description de l'entité		16/36
essence	<i>Liriodendron tulipifera</i> - Tulipier de Virginie → essence très peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		12/36
diamètre	31 centimètres → [30 à 50cm[	
hauteur	12 mètres → [10 à 15m[	
envergure	6 mètres → [5 à 10m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		2/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°32

ENTITE D'INTERET LOCAL N°33

Date de relevé : 23/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue de la Chesnaie
domaine	public
numéro dans base de la commune	ches_3
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	
environnement	pelouse, prairie d'un côté, voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

27/108

critère Description de l'entité		6/36
essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		18/36
diamètre	60 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	19 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	12 mètres	→ [10 à 15m[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écran paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 33

ENTITE D'INTERET LOCAL N°34

Date de relevé : 23/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue de la Chasse
domaine	public
numéro dans base de la commune	chae_1
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	pelouse
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

30/108

critère Description de l'entité		8/36
essence	<i>Picea abies</i> - Epicéa commun	→ essence présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		20/36
diamètre	44 centimètres	→ [30 à 50cm[
hauteur	20 mètres	→ [20m à ...[
envergure	6 mètres	→ [5 à 10m[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		2/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°34

ENTITE D'INTERET LOCAL N°35

Date de relevé : 23/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue de la Louviere
domaine	public
numéro dans base de la commune	louv_107
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	pelouse, voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

33/108

critère Description de l'entité		14/36
essence	Cupressus arizonica - Cyprès de l'Arizona → essence très peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		16/36
diamètre	64 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	17 mètres → [15 à 20m[	
envergure	8 mètres → [5 à 10m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°35

ENTITE D'INTERET LOCAL N°36

Date de relevé : 23/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue de la Louviere
domaine	public
numéro dans base de la commune	louv_108
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	
environnement	pelouse, piste cyclable, voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

24/108

critère Description de l'entité		8/36
essence	<i>Malus floribunda</i> - Pommier du Japon	→ essence présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		9/36
diamètre	21 centimètres	→ [0 à 30cm[
hauteur	6 mètres	→ [0 à 10m[
envergure	4 mètres	→ [0 à 5m[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		7/36
ensemble arboré	alignement (6 sujets, numéros: 108 à 113)	→ ensemble [5 à 19u]
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible avec un aménagement spécifique
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°36

ENTITE D'INTERET LOCAL N°37

Date de relevé : 23/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Square Francis Poulenc
domaine	public
numéro dans base de la commune	poul_2
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	
environnement	bande enherbée, proche du trottoir
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

18/108

critère Description de l'entité		14/36
essence	<i>Sorbus torminalis</i> - Alisier torminal → essence très peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		3/36
diamètre	29 centimètres → [0 à 30cm[	
hauteur	7 mètres → [0 à 10m[	
envergure	4 mètres → [0 à 5m[	
forme	délaissée après prolongements → conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière	
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du site → à l'échelle du site	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°37

ENTITE D'INTERET LOCAL N°38

Date de relevé : 23/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Felix Lorin
domaine	public
numéro dans base de la commune	lori_1
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	
environnement	pelouse, voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

45/108

critère Description de l'entité

16/36

essence	<i>Tilia platyphyllos</i> - Tilleul à grandes feuilles → essence très peu présente
stade de développement	mature → longévité courte
rôle écologique	ordinaire
rôle d'agrément	ordinaire

critère Dendrométrie

24/36

diamètre	83 centimètres → [80cm à ...]
hauteur	20 mètres → [20m à ...]
envergure	12 mètres → [10 à 15m]
forme	délaissée après restructuration → conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière

critère Territoire

5/36

ensemble arboré	isolé → isolé
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier
écran paysager	→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible

critère Histoire & Culture

0/27

événement	→ non, pas d'information
légende	→ non, pas d'information
croyances religieuses	→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°38

ENTITE D'INTERET LOCAL N°39

Date de relevé : 23/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Place A.Thomé et J.Thomé-Patenotre
domaine	public
numéro dans base de la commune	thpa_70
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	parc espaces verts
environnement	pelouse
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

61/108

critère Description de l'entité		15/36
essence	<i>Platanus x hispanica</i> - Platane commun → essence très présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	important	
critère Dendrométrie		22/36
diamètre	180 centimètres → [80cm à ...]	
hauteur	20 mètres → [20m à ...]	
envergure	8 mètres → [5 à 10m]	
forme	architecturée sur têtes de chat → conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière	
critère Territoire		24/36
ensemble arboré	mail (70 sujets) → ensemble [20u à ...]	
paysage	à l'échelle de la ville → à l'échelle de la ville	
écran paysager	→ arbre valorisant le site ou inversement	
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible avec un aménagement spécifique	
critère Histoire & Culture		0/27
événement	→ non, pas d'information	
légende	→ non, pas d'information	
croyances religieuses	→ non, pas d'information	

Entité d' intérêt local n 39

ENTITE D'INTERET LOCAL N°40

Date de relevé : 30/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Vieil Orme
domaine	public
numéro dans base de la commune	vi0r_90
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	
environnement	pelouse, voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

15/108

critère Description de l'entité		7/36
essence	Prunus serrulata - Cerisier à fleurs du Japon → essence très présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		7/36
diamètre	52 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	6 mètres → [0 à 10m[	
envergure	6 mètres → [5 à 10m[	
forme	délaissée après prolongements → conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière	
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du site → à l'échelle du site	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°40

ENTITE D'INTERET LOCAL N°41

Date de relevé : 30/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Vieil Orme
domaine	public
numéro dans base de la commune	vior_91
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	pelouse, haie, voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

35/108

critère Description de l'entité		24/36
essence	Prunus sp. - Prunus sp.	→ essence très peu présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	important	
critère Dendrométrie		10/36
diamètre	23 centimètres	→ [0 à 30cm[
hauteur	5 mètres	→ [0 à 10m[
envergure	6 mètres	→ [5 à 10m[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du site	→ à l'échelle du site
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°41

ENTITE D'INTERET LOCAL N°42

Date de relevé : 30/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Vieil Orme
domaine	public
numéro dans base de la commune	vi0r_92
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	
environnement	pelouse, trottoir
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

31/108

critère Description de l'entité		16/36
essence	Cupressus arizonica - Cyprès de l'Arizona → essence très peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		12/36
diamètre	45 centimètres → [30 à 50cm[	
hauteur	13 mètres → [10 à 15m[	
envergure	8 mètres → [5 à 10m[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°42

ENTITE D'INTERET LOCAL N°43

Date de relevé : 30/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Vieil Orme
domaine	public
numéro dans base de la commune	vi0r_93
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	
environnement	pelouse, trottoir
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

15/108

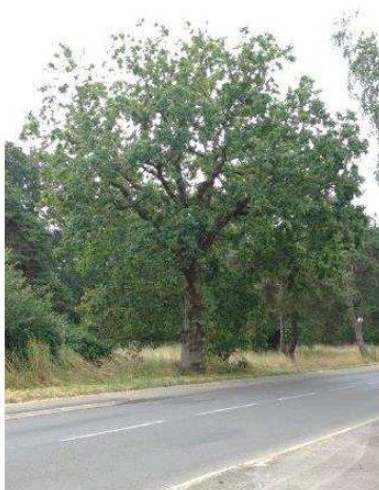
critère Description de l'entité		7/36
essence	Prunus serrulata - Cerisier à fleurs du Japon → essence très présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		7/36
diamètre	52 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	5 mètres → [0 à 10m[	
envergure	6 mètres → [5 à 10m[	
forme	délaissée après prolongements → conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière	
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du site → à l'échelle du site	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°43

ENTITE D'INTERET LOCAL N°44

Date de relevé : 30/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Vieil Orme
domaine	public
numéro dans base de la commune	vior_105
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	pelouse, voie
état	moyen
observations	dépérissement

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

25/108

critère Description de l'entité		6/36
essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		16/36
diamètre	94 centimètres	→ [80cm à ...[
hauteur	14 mètres	→ [10 à 15m[
envergure	12 mètres	→ [10 à 15m[
forme	délaissée après prolongements	→ conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°44

ENTITE D'INTERET LOCAL N°45

Date de relevé : 30/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE

	site	Rue du Vieil Orme
	domaine	public
	numéro dans base de la commune	vior_106
	pied accessible	oui
	visible depuis domaine public	oui
	milieu	péri-urbain
	description	espaces verts
	environnement	pelouse, voie
	état	bon
	observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

24/108

critère Description de l'entité		8/36
essence	<i>Pinus sylvestris</i> - Pin sylvestre	→ essence peu présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		15/36
diamètre	55 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	5 mètres	→ [0 à 10m[
envergure	10 mètres	→ [10 à 15m[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du site	→ à l'échelle du site
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 45

ENTITE D'INTERET LOCAL N°46

Date de relevé : 30/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Vieil Orme
domaine	public
numéro dans base de la commune	vior_50
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	bande enherbée, voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

30/108

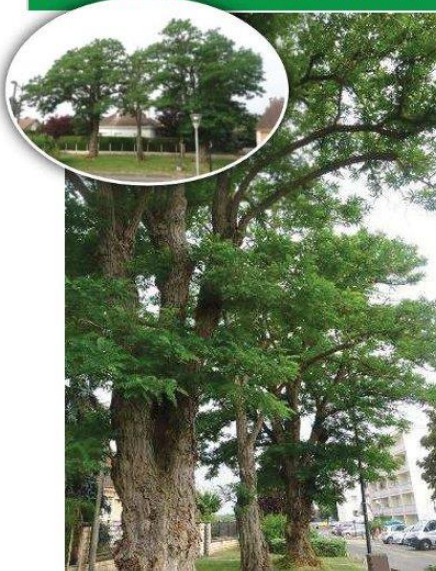
critère Description de l'entité		10/36
essence	Cedrus deodara - Cèdre de l'Himalaya → essence peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		16/36
diamètre	75 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	14 mètres → [10 à 15m[	
envergure	13 mètres → [10 à 15m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		4/36
ensemble arboré	groupe (2 sujets, numéros: 50, 51) → ensemble [2 à 4u]	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°46

ENTITE D'INTERET LOCAL N°47

Date de relevé : 16/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue de Grenonvilliers
domaine	public
numéro dans base de la commune	gren_1
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	
environnement	bande enherbée, voie
état	mauvais
observations	sporophores: Haplopore du Frêne - vitalité faible - dépérissement

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

41/108

critère Description de l'entité		6/36
essence	<i>Robinia pseudoacacia</i> - Robinier faux-acacia	→ essence très présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	100 centimètres	→ [80cm à ...[
hauteur	19 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	15 mètres	→ [15m à ...[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		5/36
ensemble arboré	groupe (3 sujets, numéros: 1, 2, 3)	→ ensemble [2 à 4u]
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°47

ENTITE D'INTERET LOCAL N°48

Date de relevé : 16/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Jean Moulin
domaine	public
numéro dans base de la commune	moul_15
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	
environnement	voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

32/108

critère Description de l'entité

13/36

essence	<i>Acer saccharinum f. laciniatum Wieri</i> - Erable argenté de Wier → essence très peu présente
stade de développement	adulte → longévité moyenne
rôle écologique	faible
rôle d'agrément	faible

critère Dendrométrie

16/36

diamètre	33 centimètres → [30 à 50cm[
hauteur	15 mètres → [15 à 20m[
envergure	10 mètres → [10 à 15m[
forme	libre → conduite de qualité

critère Territoire

3/36

ensemble arboré	groupe (2 sujets, numéros: 15, 16) → ensemble [2 à 4u]
paysage	à l'échelle du site → à l'échelle du site
écrin paysager	→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible

critère Histoire & Culture

0/27

évènement	→ non, pas d'information
légende	→ non, pas d'information
croyances religieuses	→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 48

ENTITE D'INTERET LOCAL N°49

Date de relevé : 16/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Cimetière des Eveuses
domaine	public
numéro dans base de la commune	ciev_37
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	cimetière
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

19/108

critère Description de l'entité		10/36
essence	Catalpa bignonioides - Catalpa commun → essence peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		6/36
diamètre	44 centimètres → [30 à 50cm[	
hauteur	11 mètres → [10 à 15m[	
envergure	7 mètres → [5 à 10m[	
forme	délaissée après têtes de chat → conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière	
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	groupe (2 sujets, numéros: 37, 38) → ensemble [2 à 4u]	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 49



96

ENTITE D'INTERET LOCAL N°50

Date de relevé : 16/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Place de Great Yarmouth
domaine	public
numéro dans base de la commune	grya_1
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

23/108

critère Description de l'entité		3/36
essence	<i>Betula pendula</i> - Bouleau verruqueux	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	désagrément	
critère Dendrométrie		16/36
diamètre	48 centimètres	→ [30 à 50cm[
hauteur	18 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	10 mètres	→ [10 à 15m[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		4/36
ensemble arboré	groupe (2 sujets, numéros: 1, 2)	→ ensemble [2 à 4u]
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 50

ENTITE D'INTERET LOCAL N°51

Date de relevé : 16/03/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Place de Great Yarmouth
domaine	public
numéro dans base de la commune	grya_4
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

39/108

critère Description de l'entité		11/36
essence	<i>Cupressus arizonica Glauca</i> - Cyprés bleu de l'Arizona → essence très peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	76 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	15 mètres → [15 à 20m[	
envergure	18 mètres → [15m à ...[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		4/36
ensemble arboré	groupe (2 sujets, numéros: 4, 5) → ensemble [2 à 4u]	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 51

ENTITE D'INTERET LOCAL N°52

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue des Noisetiers
domaine	public
numéro dans base de la commune	nois_19
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	pelouse, chemin en lisière de forêt
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

50/108

critère Description de l'entité		8/36
essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	130 centimètres	→ [80cm à ...[
hauteur	16 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	15 mètres	→ [15m à ...[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		12/36
ensemble arboré	groupe (6 sujets, numéros: 19 à 24)	→ ensemble [5 à 19u]
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écran paysager		→ arbre valorisant le site ou inversement
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible avec un aménagement spécifique
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°52

ENTITE D'INTERET LOCAL N°53

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Square Claude Debussy
domaine	public
numéro dans base de la commune	debu_10
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	massif arbustif
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

36/108

critère Description de l'entité		21/36
essence	Laburnum anagyroides - Cytise aubour → essence très peu présente	
stade de développement	jeune adulte → possible belle longévité	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		10/36
diamètre	42 centimètres → [30 à 50cm[	
hauteur	5 mètres → [0 à 10m[	
envergure	2 mètres → [0 à 5m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		5/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible avec un aménagement spécifique
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°53

ENTITE D'INTERET LOCAL N°54

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Grand Mail
domaine	public
numéro dans base de la commune	grma_1
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	pelouse, haie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

21/108

critère Description de l'entité		11/36
essence	Prunus serrulata - Cerisier à fleurs du Japon → essence très présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	important	
critère Dendrométrie		7/36
diamètre	46 centimètres → [30 à 50cm[	
hauteur	5 mètres → [0 à 10m[	
envergure	12 mètres → [10 à 15m[	
forme	délaissée après restructuration → conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière	
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écran paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°54

ENTITE D'INTERET LOCAL N°55

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Vieil Orme
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

36/108

critère Description de l'entité

7/36

essence	<i>Cedrus atlantica Glauca</i> - Cèdre bleu de l'Atlas → essence peu présente
stade de développement	mature → longévité courte
rôle écologique	faible
rôle d'agrément	ordinaire

critère Dendrométrie

24/36

diamètre	60 centimètres → [50 à 80cm[
hauteur	25 mètres → [20m à ...[
envergure	10 mètres → [10 à 15m[
forme	libre → conduite de qualité

critère Territoire

5/36

ensemble arboré	groupe (2 sujets) → ensemble [2 à 4u]
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier
écrin paysager	→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public	→ non accessible

critère Histoire & Culture

0/27

événement	→ non, pas d'information
légende	→ non, pas d'information
croyances religieuses	→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°55



102

ENTITE D'INTERET LOCAL N°56

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Vieil Orme
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

39/108

critère Description de l'entité		21/36
essence	<i>Juglans regia</i> - Noyer royal → essence très peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	important	
critère Dendrométrie		16/36
diamètre	50 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	10 mètres → [10 à 15m[	
envergure	12 mètres → [10 à 15m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		2/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°56

ENTITE D'INTERET LOCAL N°57

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Vieil Orme
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

21/108

critère Description de l'entité		7/36
essence	Pinus sylvestris - Pin sylvestre	→ essence peu présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		12/36
diamètre	45 centimètres	→ [30 à 50cm[
hauteur	10 mètres	→ [10 à 15m[
envergure	9 mètres	→ [5 à 10m[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		2/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°57

ENTITE D'INTERET LOCAL N°58

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue de la grange colombe
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

47/108

critère Description de l'entité		7/36
essence	Platanus x hispanica - Platane commun → essence très présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		36/36
diamètre	80 centimètres → [80cm à ...[	
hauteur	20 mètres → [20m à ...[	
envergure	16 mètres → [15m à ...[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		4/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°58

ENTITE D'INTERET LOCAL N°59

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Allée des Campanules
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

26/108

critère Description de l'entité		5/36
essence	<i>Betula pendula</i> - Bouleau verruqueux	→ essence présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		16/36
diamètre	40 centimètres	→ [30 à 50cm[
hauteur	16 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	10 mètres	→ [10 à 15m[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		5/36
ensemble arboré	groupe (3 sujets)	→ ensemble [2 à 4u]
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°59

ENTITE D'INTERET LOCAL N°60

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Allée de la Pepiniere
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

32/108

critère Description de l'entité		11/36
essence	<i>Pseudotsuga menziesii</i> - Douglas vert → essence très peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		18/36
diamètre	50 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	18 mètres → [15 à 20m[	
envergure	10 mètres → [10 à 15m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°60

ENTITE D'INTERET LOCAL N°61

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE

site	Rue François Mansart
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	



CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

36/108

critère Description de l'entité		8/36
essence	<i>Picea abies</i> - Epicéa commun	→ essence présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	50 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	20 mètres	→ [20m à ...[
envergure	10 mètres	→ [10 à 15m[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		4/36
ensemble arboré	groupe (5 sujets)	→ ensemble [5 à 19u]
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°61

ENTITE D'INTERET LOCAL N°62

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Champ de Courses
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	parking parc privé
environnement	parking, pelouse
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

39/108

critère Description de l'entité		10/36
essence	Cedrus deodara - Cèdre de l'Himalaya → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	78 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	23 mètres → [20m à ...[	
envergure	14 mètres → [10 à 15m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		5/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°62

ENTITE D'INTERET LOCAL N°63

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Georges Clemenceau
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

44/108

critère Description de l'entité		10/36
essence	Cedrus deodara - Cèdre de l'Himalaya → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	90 centimètres → [80cm à ...]	
hauteur	25 mètres → [20m à ...]	
envergure	12 mètres → [10 à 15m]	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		4/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n° 63

ENTITE D'INTERET LOCAL N°64

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	résidence Square d'Angiviller
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	square
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

52/108

critère Description de l'entité		10/36
essence	<i>Cedrus atlantica Glauca</i> - Cèdre bleu de l'Atlas → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		36/36
diamètre	80 centimètres → [80cm à ...]	
hauteur	25 mètres → [20m à ...]	
envergure	15 mètres → [15m à ...]	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		6/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager	→ arbre valorisant le site ou inversement	
valorisation vis-à-vis du public	→ non accessible	
critère Histoire & Culture		0/27
événement	→ non, pas d'information	
légende	→ non, pas d'information	
croyances religieuses	→ non, pas d'information	

Entité d'intérêt local n°64

ENTITE D'INTERET LOCAL N°65

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Général Humbert
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	jardin de particulier
environnement	derrière 24, rue Humbert
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

62/108

critère Description de l'entité		16/36
essence	<i>Sequoia sempervirens</i> - Séquoia toujours vert → essence très peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		36/36
diamètre	170 centimètres → [80cm à ...]	
hauteur	35 mètres → [20m à ...]	
envergure	20 mètres → [15m à ...]	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		10/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la ville → à l'échelle de la ville	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°65

ENTITE D'INTERET LOCAL N°66

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Sadi Carnot
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

44/108

critère Description de l'entité		10/36
essence	<i>Cedrus atlantica Glauca</i> - Cèdre bleu de l'Atlas → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	70 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	22 mètres → [20m à ...[	
envergure	18 mètres → [15m à ...[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		4/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°66

ENTITE D'INTERET LOCAL N°67

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Sadi Carnot
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parking
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

37/108

critère Description de l'entité

8/36

essence	<i>Cedrus atlantica Glauca</i> - Cèdre bleu de l'Atlas → essence peu présente
stade de développement	mature → longévité courte
rôle écologique	ordinaire
rôle d'agrément	faible

critère Dendrométrie

24/36

diamètre	60 centimètres → [50 à 80cm[
hauteur	21 mètres → [20m à ...[
envergure	14 mètres → [10 à 15m[
forme	semi-libre → conduite de qualité

critère Territoire

5/36

ensemble arboré	groupe (2 sujets) → ensemble [2 à 4u]
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier
écrin paysager	→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public	→ non accessible

critère Histoire & Culture

0/27

événement	→ non, pas d'information
légende	→ non, pas d'information
croyances religieuses	→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n° 67

ENTITE D'INTERET LOCAL N°68

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	résidence Maison carnot
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

44/108

critère Description de l'entité		7/36
essence	<i>Tilia x europaea</i> - Tilleul commun	→ essence très présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	75 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	23 mètres	→ [20m à ...[
envergure	16 mètres	→ [15m à ...[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		7/36
ensemble arboré	groupe (2 sujets)	→ ensemble [2 à 4u]
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écrin paysager		→ arbre valorisant le site ou inversement
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 68

ENTITE D'INTERET LOCAL N°69

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Pasteur
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

46/108

critère Description de l'entité		16/36
essence	Pinus nigra - Pin noir d'Autriche	→ essence peu présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	fort	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	80 centimètres	→ [80cm à ...[
hauteur	19 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	12 mètres	→ [10 à 15m[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		6/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écrin paysager		→ arbre valorisant le site ou inversement
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°69

ENTITE D'INTERET LOCAL N°70

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Gambetta
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	Gendarmerie
environnement	pelouse
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

28/108

critère Description de l'entité		6/36
essence	Fraxinus excelsior - Frêne commun	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		18/36
diamètre	60 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	17 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	12 mètres	→ [10 à 15m[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		4/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écran paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°70

ENTITE D'INTERET LOCAL N°71

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Pasteur
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	jardin de particulier
environnement	derrière 44, rue Pasteur
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

43/108

critère Description de l'entité		10/36
essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	70 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	25 mètres	→ [20m à ...[
envergure	15 mètres	→ [15m à ...[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n° 71

ENTITE D'INTERET LOCAL N°72

Date de relevé : 04/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Avenue de Paris
domaine	public
numéro dans base de la commune	avpa_1
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

28/108

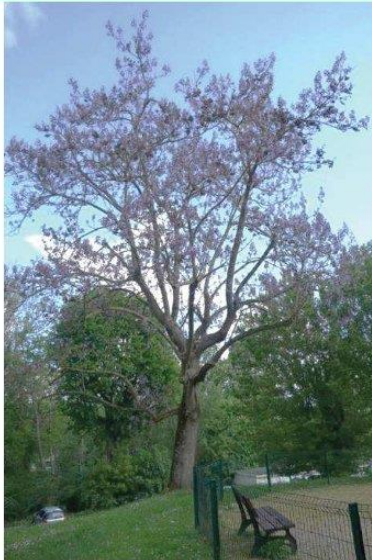
critère Description de l'entité		5/36
essence	<i>Tilia x europaea</i> - Tilleul commun	→ essence très présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		10/36
diamètre	75 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	12 mètres	→ [10 à 15m[
envergure	12 mètres	→ [10 à 15m[
forme	délaissée après prolongements	→ conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière
critère Territoire		13/36
ensemble arboré	alignement (89 sujets)	→ ensemble [20u à ...[
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écran paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 72

ENTITE D'INTERET LOCAL N°73

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Square Pierre et Marie Curie
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	pelouse
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

32/108

critère Description de l'entité		14/36
essence	Paulownia tomentosa - Paulownia tomentosa	→ essence très peu présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	faible et mellifère	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		16/36
diamètre	69 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	12 mètres	→ [10 à 15m[
envergure	12 mètres	→ [10 à 15m[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		2/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°73

ENTITE D'INTERET LOCAL N°74

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Square Pierre et Marie Curie
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	espaces verts
environnement	pelouse, talus
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

26/108

critère Description de l'entité		3/36
essence	<i>Picea abies</i> - Epicéa commun	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		18/36
diamètre	72 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	19 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	10 mètres	→ [10 à 15m[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		5/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°74

ENTITE D'INTERET LOCAL N°75

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Square Pierre et Marie Curie
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	pelouse, voie
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

36/108

critère Description de l'entité		13/36
essence	Salix babylonica - Saule pleureur	→ essence très peu présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		18/36
diamètre	83 centimètres	→ [80cm à ...]
hauteur	15 mètres	→ [15 à 20m]
envergure	12 mètres	→ [10 à 15m]
forme	architecturée sur têtes de chat	→ conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière
critère Territoire		5/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écran paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°75

ENTITE D'INTERET LOCAL N°76

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Maréchal Foch
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

36/108

critère Description de l'entité		5/36
essence	<i>Cedrus atlantica Glauca</i> - Cèdre bleu de l'Atlas → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		28/36
diamètre	90 centimètres → [80cm à ...[	
hauteur	22 mètres → [20m à ...[	
envergure	8 mètres → [5 à 10m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n° 76

ENTITE D'INTERET LOCAL N°77

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Dubuc
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	jardin de particulier
environnement	derrière 11, rue Dubuc
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

20/108

critère Description de l'entité		5/36
essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		12/36
diamètre	70 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	15 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	12 mètres	→ [10 à 15m[
forme	délaissée après restructuration	→ conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°77

ENTITE D'INTERET LOCAL N°78

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Dubuc
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

31/108

critère Description de l'entité		5/36
essence	<i>Populus nigra Italica</i> - Peuplier noir d'Italie	→ essence présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		16/36
diamètre	60 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	25 mètres	→ [20m à ...[
envergure	6 mètres	→ [5 à 10m[
forme	délaissée après restructuration	→ conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière
critère Territoire		10/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la ville	→ à l'échelle de la ville
écran paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°78

ENTITE D'INTERET LOCAL N°79

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Résidence Grand Veneur
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

44/108

critère Description de l'entité		11/36
essence	<i>Taxodium distichum</i> - Cyprés chauve → essence très peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		28/36
diamètre	96 centimètres → [80cm à ...[	
hauteur	20 mètres → [20m à ...[	
envergure	6 mètres → [5 à 10m[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		5/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager	→ arbre valorisant le site ou inversement	
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible	
critère Histoire & Culture		0/27
évènement	→ non, pas d'information	
légende	→ non, pas d'information	
croyances religieuses	→ non, pas d'information	

Entité d'intérêt local n° 79

ENTITE D'INTERET LOCAL N°80

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Résidence Grand Veneur
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	non
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	pelouse
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

32/108

critère Description de l'entité

13/36

essence	Calocedrus decurens - Calocèdre → essence très peu présente
stade de développement	adulte → longévité moyenne
rôle écologique	faible
rôle d'agrément	faible

critère Dendrométrie

16/36

diamètre	55 centimètres → [50 à 80cm[
hauteur	19 mètres → [15 à 20m[
envergure	6 mètres → [5 à 10m[
forme	semi-libre → conduite de qualité

critère Territoire

3/36

ensemble arboré	groupe (2 sujets) → ensemble [2 à 4u]
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue
écrin paysager	→ non
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible

critère Histoire & Culture

0/27

évènement	→ non, pas d'information
légende	→ non, pas d'information
croyances religieuses	→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°80

ENTITE D'INTERET LOCAL N°81

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Résidence Grand Veneur
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	non
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

39/108

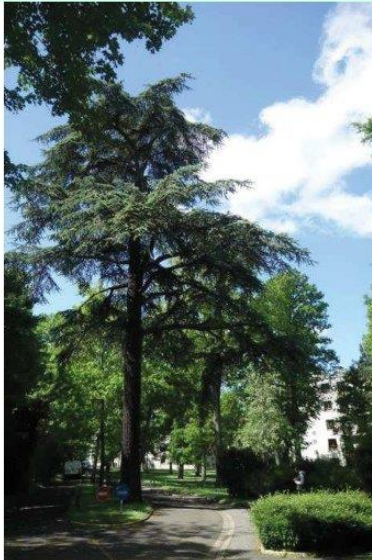
critère Description de l'entité		12/36
essence	Ginkgo biloba - Arbre aux quarante écus → essence très peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	désagrément	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	67 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	20 mètres → [20m à ...[	
envergure	10 mètres → [10 à 15m[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		3/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°81

ENTITE D'INTERET LOCAL N°82

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Résidence Grand Veneur
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	non
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	
état	moyen
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

48/108

critère Description de l'entité		7/36
essence	Cedrus atlantica Glauca' - Cèdre bleu de l'Atlas → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		36/36
diamètre	93 centimètres → [80cm à ...[	
hauteur	24 mètres → [20m à ...[	
envergure	18 mètres → [15m à ...[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		5/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager	→ arbre valorisant le site ou inversement	
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible	
critère Histoire & Culture		0/27
événement	→ non, pas d'information	
légende	→ non, pas d'information	
croyances religieuses	→ non, pas d'information	

Entité d'intérêt local n°82

ENTITE D'INTERET LOCAL N°83

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Raymond Patenotre
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

25/108

critère Description de l'entité

13/36

essence	Cedrus atlantica Glauca Pendula' - Cèdre bleu de l'Atlas 'Glaucapendula'	→ essence très peu présente
stade de développement	adulte	→ longévité moyenne
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	

critère Dendrométrie

12/36

diamètre	15 centimètres	→ [0 à 30cm[
hauteur	2 mètres	→ [0 à 10m[
envergure	10 mètres	→ [10 à 15m[
forme	architecturée cylindre	→ conduite de qualité

critère Territoire

0/36

ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du site	→ à l'échelle du site
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible

critère Histoire & Culture

0/27

évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°83

ENTITE D'INTERET LOCAL N°84

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Raymond Patenotre
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

45/108

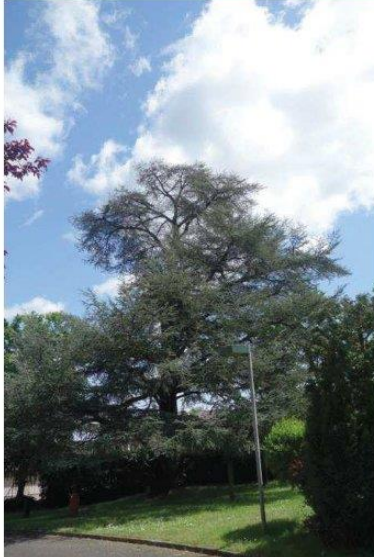
critère Description de l'entité		8/36
essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		36/36
diamètre	100 centimètres	→ [80cm à ...[
hauteur	25 mètres	→ [20m à ...[
envergure	20 mètres	→ [15m à ...[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°84

ENTITE D'INTERET LOCAL N°85

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	résidence Lenôtre
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

53/108

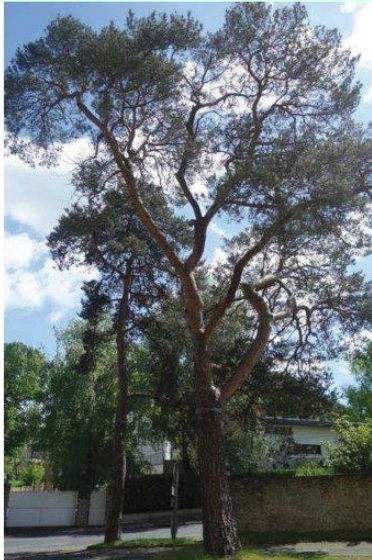
critère Description de l'entité		10/36
essence	<i>Cedrus atlantica Glauca</i> - Cèdre bleu de l'Atlas → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		36/36
diamètre	115 centimètres → [80cm à ...[	
hauteur	24 mètres → [20m à ...[	
envergure	24 mètres → [15m à ...[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		7/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager	→ arbre valorisant le site ou inversement	
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible	
critère Histoire & Culture		0/27
évènement	→ non, pas d'information	
légende	→ non, pas d'information	
croyances religieuses	→ non, pas d'information	

Entité d'intérêt local n°85

ENTITE D'INTERET LOCAL N°86

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	résidence Lenôtre
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parking parc privé
environnement	pelouse
état	moyen
observations	plaie d'arrachage - insectes: chenilles processionnaires

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

29/108

critère Description de l'entité		5/36
essence	Pinus nigra - Pin noir d'Autriche	→ essence peu présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		18/36
diamètre	71 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	17 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	11 mètres	→ [10 à 15m[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		6/36
ensemble arboré	groupe (2 sujets)	→ ensemble [2 à 4u]
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°86

ENTITE D'INTERET LOCAL N°87

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	résidence Lenôtre
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

48/108

critère Description de l'entité		5/36
essence	Cedrus deodara - Cèdre de l'Himalaya → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	86 centimètres → [80cm à ...[	
hauteur	23 mètres → [20m à ...[	
envergure	12 mètres → [10 à 15m[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		13/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la ville → à l'échelle de la ville	
écrin paysager	→ arbre valorisant le site ou inversement	
valorisation vis-à-vis du public	→ arbre accessible	
critère Histoire & Culture		0/27
évènement	→ non, pas d'information	
légende	→ non, pas d'information	
croyances religieuses	→ non, pas d'information	

Entité d'intérêt local n° 87

ENTITE D'INTERET LOCAL N°88

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue George Lenotre
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	
état	moyen
observations	travaux => Avenir de l'arbre?

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

51/108

critère Description de l'entité		11/36
essence	<i>Pseudotsuga menziesii</i> - Douglas vert → essence très peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	90 centimètres → [80cm à ...]	
hauteur	25 mètres → [20m à ...]	
envergure	10 mètres → [10 à 15m]	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		10/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la ville → à l'échelle de la ville	
écran paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°88

ENTITE D'INTERET LOCAL N°89

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue George Lenotre
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	
état	mauvais
observations	travaux => Avenir de l'arbre? - plaies d'arrachage + plaies de taille

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

49/108

critère Description de l'entité		10/36
essence	<i>Cedrus atlantica Glauca</i> - Cèdre bleu de l'Atlas → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		27/36
diamètre	150 centimètres → [80cm à ...]	
hauteur	25 mètres → [20m à ...]	
envergure	18 mètres → [15m à ...]	
forme	mutilée → conduite inappropriée	
critère Territoire		12/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la ville → à l'échelle de la ville	
écran paysager	→ arbre valorisant le site ou inversement	
valorisation vis-à-vis du public	→ non accessible	
critère Histoire & Culture		0/27
événement	→ non, pas d'information	
légende	→ non, pas d'information	
croyances religieuses	→ non, pas d'information	

Entité d'intérêt local n°89

ENTITE D'INTERET LOCAL N°90

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue George Lenotre
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	
état	bon
observations	travaux => Avenir de l'arbre?

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

49/108

<i>critère Description de l'entité</i>		7/36
essence	<i>Tilia x europaea</i> - Tilleul commun	→ essence très présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
<i>critère Dendrométrie</i>		36/36
diamètre	80 centimètres	→ [80cm à ...[
hauteur	22 mètres	→ [20m à ...[
envergure	16 mètres	→ [15m à ...[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
<i>critère Territoire</i>		6/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écran paysager		→ arbre valorisant le site ou inversement
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
<i>critère Histoire & Culture</i>		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°90

ENTITE D'INTERET LOCAL N°91

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue George Lenotre
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	
état	bon
observations	travaux => Avenir de l'arbre?

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

58/108

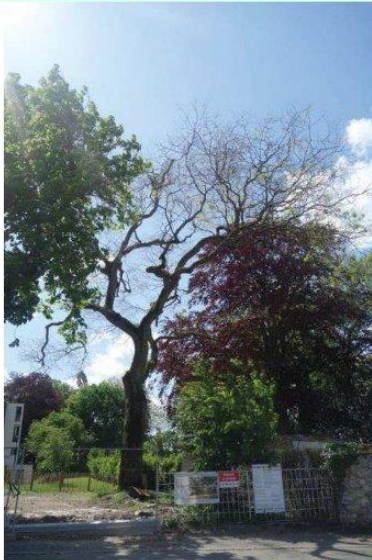
critère Description de l'entité		16/36
essence	<i>Fagus sylvatica Purpurea</i> - Hêtre commun pourpre → essence très peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		36/36
diamètre	80 centimètres → [80cm à ...[	
hauteur	23 mètres → [20m à ...[	
envergure	18 mètres → [15m à ...[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		6/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager	→ arbre valorisant le site ou inversement	
valorisation vis-à-vis du public	→ non accessible	
critère Histoire & Culture		0/27
événement	→ non, pas d'information	
légende	→ non, pas d'information	
croyances religieuses	→ non, pas d'information	

Entité d' intérêt local n 91

ENTITE D'INTERET LOCAL N°92

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue George Lenotre
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	
état	moyen
observations	taille drastique + travaux au pied (tassement) => Avenir de l'arbre?

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

30/108

critère Description de l'entité		11/36
essence	<i>Styphnolobium japonicum</i> - Sophora du Japon → essence très peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		18/36
diamètre	70 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	15 mètres → [15 à 20m[	
envergure	15 mètres → [15m à ...[	
forme	délaissée après restructuration → conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière	
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°92

ENTITE D'INTERET LOCAL N°93

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue George Lenotre
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	
état	bon
observations	travaux => Avenir de l'arbre?

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

32/108

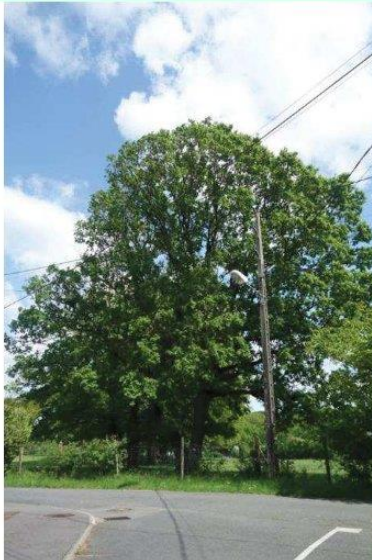
critère Description de l'entité		13/36
essence	<i>Fagus sylvatica Purpurea</i> - Hêtre commun pourpre → essence très peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		18/36
diamètre	70 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	17 mètres → [15 à 20m[	
envergure	14 mètres → [10 à 15m[	
forme	libre → conduite de qualité	
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°93

ENTITE D'INTERET LOCAL N°94

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Champ de Courses
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	pature
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

40/108

critère Description de l'entité		8/36
essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	80 centimètres	→ [80cm à ...[
hauteur	18 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	20 mètres	→ [15m à ...[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		2/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°94

ENTITE D'INTERET LOCAL N°95

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Champ de Courses
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	campagne
description	pature
environnement	
état	moyen
observations	dépérissement

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

45/108

critère Description de l'entité		8/36
essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		36/36
diamètre	80 centimètres	→ [80cm à ...[
hauteur	25 mètres	→ [20m à ...[
envergure	20 mètres	→ [15m à ...[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écran paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°95

ENTITE D'INTERET LOCAL N°96

Date de relevé : 16/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Champ de Courses
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	campagne
description	pature
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

39/108

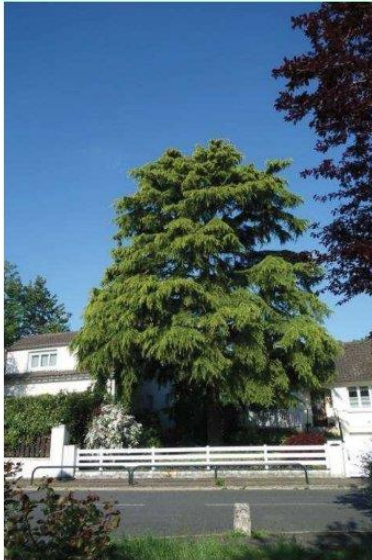
critère Description de l'entité		8/36
essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	70 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	20 mètres	→ [20m à ...[
envergure	20 mètres	→ [15m à ...[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°96

ENTITE D'INTERET LOCAL N°97

Date de relevé : 17/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue de la Sablière
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

25/108

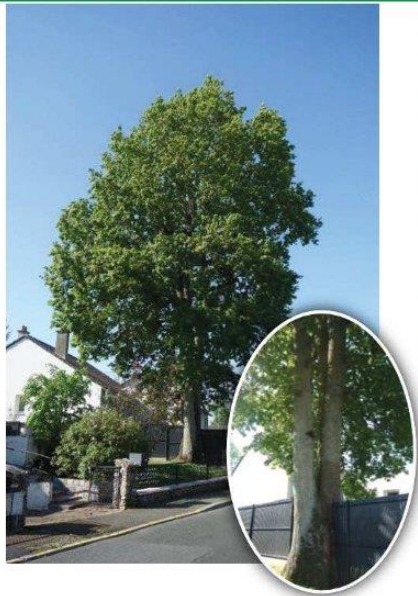
critère Description de l'entité		7/36
essence	Cedrus deodara - Cèdre de l'Himalaya → essence peu présente	
stade de développement	adulte → longévité moyenne	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		16/36
diamètre	60 centimètres → [50 à 80cm[	
hauteur	14 mètres → [10 à 15m[	
envergure	11 mètres → [10 à 15m[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		2/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°97

ENTITE D'INTERET LOCAL N°98

Date de relevé : 17/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Avenue du Parc
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

34/108

critère Description de l'entité		6/36
essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	90 centimètres	→ [80cm à ...]
hauteur	21 mètres	→ [20m à ...]
envergure	12 mètres	→ [10 à 15m]
forme	délaissée après restructuration	→ conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière
critère Territoire		4/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écran paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°98

ENTITE D'INTERET LOCAL N°99

Date de relevé : 17/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Antoinette Vernes
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	jardin de particulier
environnement	parking privé
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

39/108

critère Description de l'entité		11/36
essence	Salix babylonica - Saule pleureur → essence très peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	80 centimètres → [80cm à ...]	
hauteur	16 mètres → [15 à 20m]	
envergure	14 mètres → [10 à 15m]	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		4/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 99

ENTITE D'INTERET LOCAL N°100

Date de relevé : 17/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue de la Fosse Jean
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

36/108

critère Description de l'entité		5/36
essence	Cedrus deodara - Cèdre de l'Himalaya → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	80 centimètres → [80cm à ...[	
hauteur	15 mètres → [15 à 20m[	
envergure	16 mètres → [15m à ...[	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle de la rue → à l'échelle de la rue	
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 100

ENTITE D'INTERET LOCAL N°101

Date de relevé : 17/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue Gambetta
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	jardin de particulier
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

39/108

critère Description de l'entité		14/36
essence	<i>Taxus baccata</i> - If d'Europe	→ essence très peu présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	80 centimètres	→ [80cm à ...[
hauteur	15 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	14 mètres	→ [10 à 15m[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		1/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écrin paysager		→ non
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d'intérêt local n°101

ENTITE D'INTERET LOCAL N°102

Date de relevé : 17/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue de la Motte
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	parc privé
environnement	
état	bon
observations	travaux => Avenir de l'arbre?

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

44/108

critère Description de l'entité		14/36
essence	<i>Cedrus atlantica Glauca</i> - Cèdre bleu de l'Atlas → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	fort	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	80 centimètres → [80cm à ...]	
hauteur	15 mètres → [15 à 20m]	
envergure	15 mètres → [15m à ...]	
forme	mixte → conduite lacunaire ou tardive ou irrégulière	
critère Territoire		6/36
ensemble arboré	isolé → isolé	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écran paysager	→ arbre valorisant le site ou inversement	
valorisation vis-à-vis du public	→ non accessible	
critère Histoire & Culture		0/27
événement	→ non, pas d'information	
légende	→ non, pas d'information	
croyances religieuses	→ non, pas d'information	

Entité d' intérêt local n 102

ENTITE D'INTERET LOCAL N°103

Date de relevé : 17/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue de la Motte
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	
environnement	
état	bon
observations	

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

48/108

critère Description de l'entité		14/36
essence	<i>Taxus baccata</i> - If d'Europe	→ essence très peu présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	100 centimètres	→ [80cm à ...[
hauteur	15 mètres	→ [15 à 20m[
envergure	15 mètres	→ [15m à ...[
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		4/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle de la rue	→ à l'échelle de la rue
écran paysager		→ arbre valorisant le site ou inversement
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 103

ENTITE D'INTERET LOCAL N°104

Date de relevé : 31/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	lycée Bascan
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
pied accessible	non
visible depuis domaine public	oui
milieu	urbain
description	entrée du parc du lycée
environnement	
état	bon
observations	insectes: chenilles processionnaires

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

58/108

critère Description de l'entité		7/36
essence	<i>Pinus nigra</i> - Pin noir d'Autriche	→ essence peu présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		36/36
diamètre	115 centimètres	→ [80cm à ...]
hauteur	31 mètres	→ [20m à ...]
envergure	18 mètres	→ [15m à ...]
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		15/36
ensemble arboré	groupe (5 sujets)	→ ensemble [5 à 19u]
paysage	à l'échelle de la ville	→ à l'échelle de la ville
écran paysager		→ arbre valorisant le site ou inversement
valorisation vis-à-vis du public		→ non accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 104

ENTITE D'INTERET LOCAL N°105

Date de relevé : 31/05/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	lycée Bascan
domaine	privé
numéro dans base de la commune	
piéd accessible	non
visible depuis domaine public	non
milieu	urbain
description	parc du lycée
environnement	parking
état	bon
observations	plaies d'arrachage

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

50/108

critère Description de l'entité		7/36
essence	<i>Cedrus atlantica Glauca</i> - Cèdre bleu de l'Atlas → essence peu présente	
stade de développement	mature → longévité courte	
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	ordinaire	
critère Dendrométrie		36/36
diamètre	112 centimètres → [80cm à ...]	
hauteur	26 mètres → [20m à ...]	
envergure	20 mètres → [15m à ...]	
forme	semi-libre → conduite de qualité	
critère Territoire		7/36
ensemble arboré	groupe (3 sujets) → ensemble [2 à 4u]	
paysage	à l'échelle du quartier → à l'échelle du quartier	
écrin paysager	→ arbre valorisant le site ou inversement	
valorisation vis-à-vis du public	→ non accessible	
critère Histoire & Culture		0/27
événement	→ non, pas d'information	
légende	→ non, pas d'information	
croyances religieuses	→ non, pas d'information	

Entité d' intérêt local n 105

ENTITE D'INTERET LOCAL N°106

Date de relevé : 21/09/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE

	site	Rue du Lac
	domaine	public
	numéro dans base de la commune	dlac_1
	pied accessible	oui
	visible depuis domaine public	oui
	milieu	péri-urbain
	description	bosquet dans champs
	environnement	
	état	bon
	observations	sujets mature

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

43/108

critère Description de l'entité		3/36
essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		30/36
diamètre	80 centimètres	→ [80cm à ...]
hauteur	20 mètres	→ [20m à ...]
envergure	14 mètres	→ [10 à 15m]
forme	libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		10/36
ensemble arboré	groupe (19 sujets)	→ ensemble [5 à 19u]
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écrin paysager		→ arbre valorisant le site ou inversement
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 106

ENTITE D'INTERET LOCAL N°107

Date de relevé : 21/09/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Rue du Vieil Orme
domaine	public
numéro dans base de la commune	vior_116
pied accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	lisière
environnement	
état	bon
observations	travaux racinaire (récents, proches)

CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

32/108

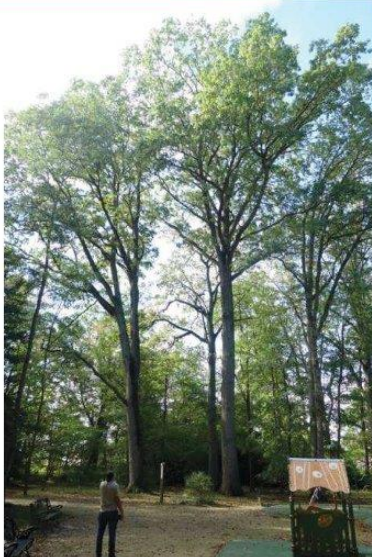
critère Description de l'entité		3/36
essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	faible	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		24/36
diamètre	60 centimètres	→ [50 à 80cm[
hauteur	20 mètres	→ [20m à ...[
envergure	14 mètres	→ [10 à 15m[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		5/36
ensemble arboré	isolé	→ isolé
paysage	à l'échelle du quartier	→ à l'échelle du quartier
écrin paysager		→ arbre 'repère'
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible
critère Histoire & Culture		0/27
évènement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 107

ENTITE D'INTERET LOCAL N°108

Date de relevé : 26/09/2023

IDENTIFICATION DE L'ENTITE



site	Avenue Georges Pompidou
domaine	public
numéro dans base de la commune	gepo_1
piéd accessible	oui
visible depuis domaine public	oui
milieu	péri-urbain
description	boisement
environnement	bois des Cheminots - proche aire de jeux
état	bon
observations	

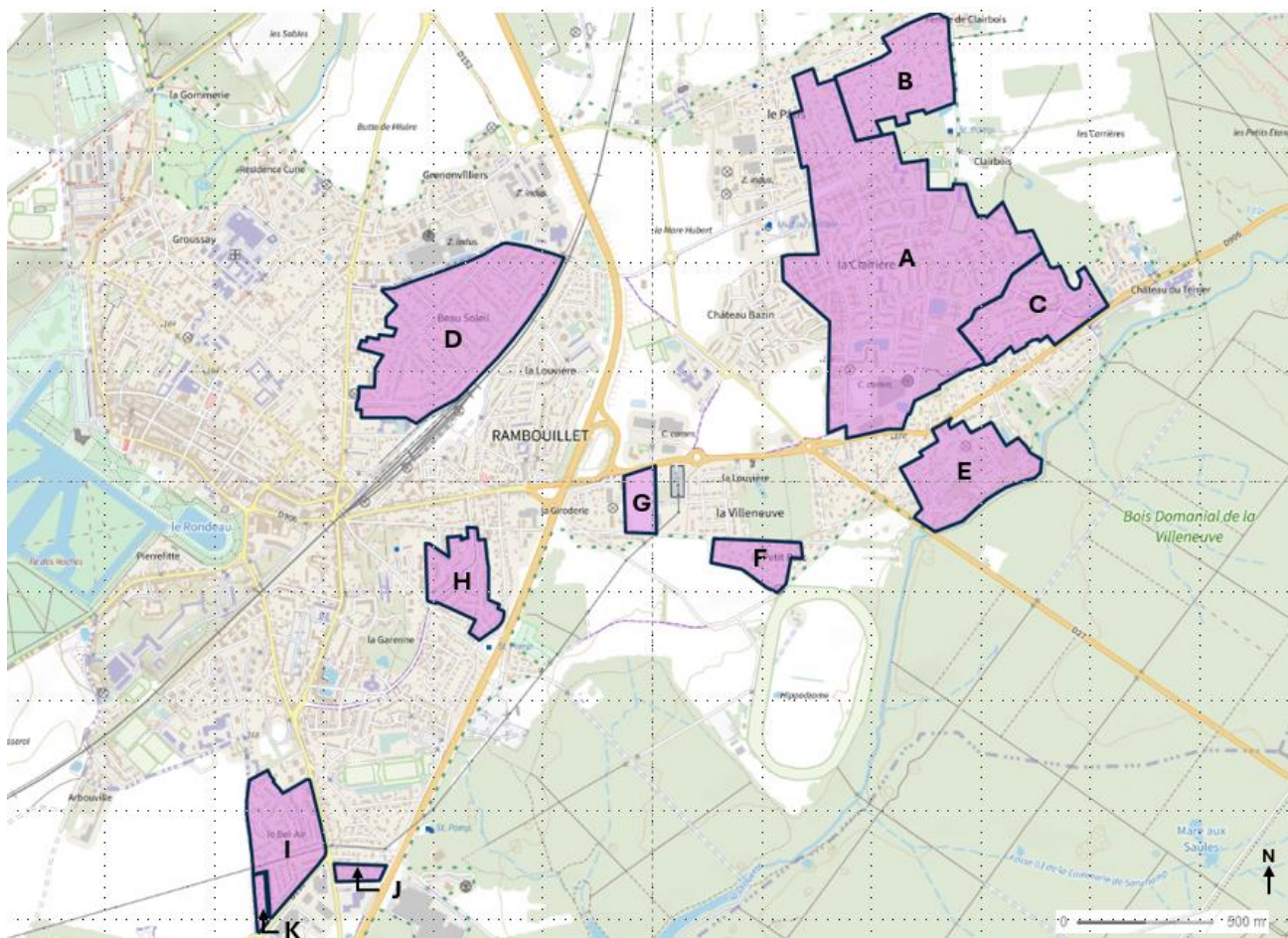
CRITERES ET EVALUATION DU STATUT D'INTERET LOCAL

49/108

critère Description de l'entité		6/36
essence	Quercus robur - Chêne pédonculé	→ essence présente
stade de développement	mature	→ longévité courte
rôle écologique	ordinaire	
rôle d'agrément	faible	
critère Dendrométrie		36/36
diamètre	125 centimètres	→ [80cm à ...[
hauteur	38 mètres	→ [20m à ...[
envergure	25 mètres	→ [15m à ...[
forme	semi-libre	→ conduite de qualité
critère Territoire		7/36
ensemble arboré	groupe (2 sujets)	→ ensemble [2 à 4u]
paysage	à l'échelle du site	→ à l'échelle du site
écran paysager		→ arbre valorisant le site ou inversement
valorisation vis-à-vis du public		→ arbre accessible avec un aménagement spécifique
critère Histoire & Culture		0/27
événement		→ non, pas d'information
légende		→ non, pas d'information
croyances religieuses		→ non, pas d'information

Entité d' intérêt local n 108

3. MEMENTO SUR LES CLOTURES DES OPERATIONS GROUPEES

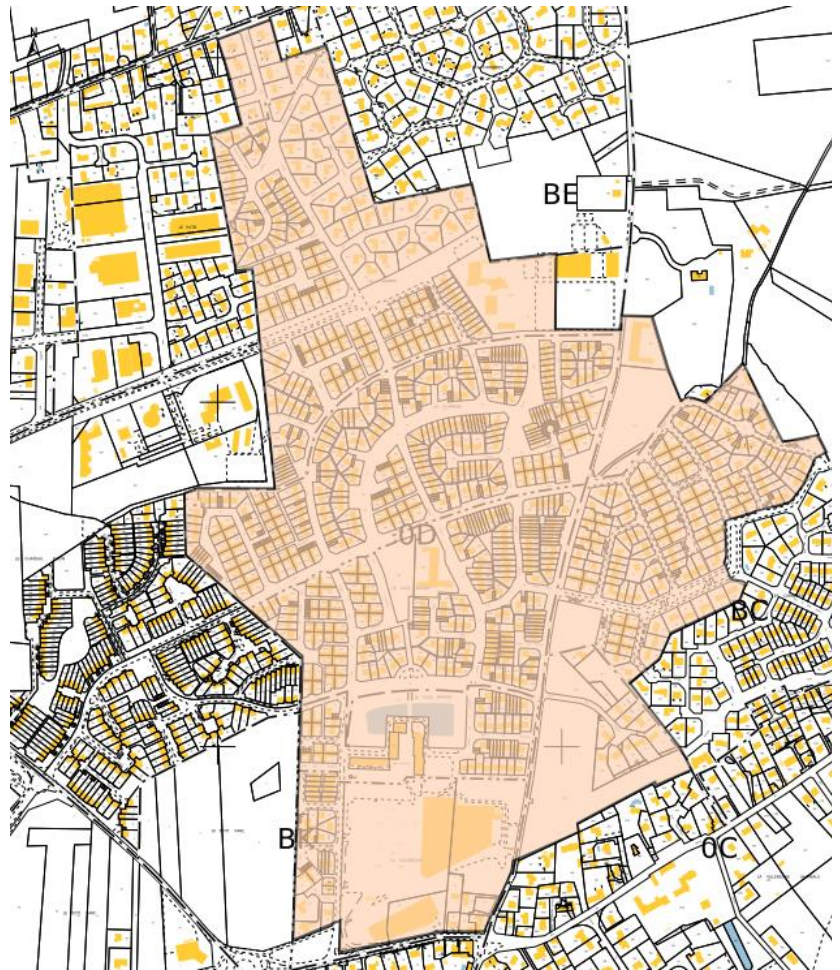


A : Opération groupée : La Clairière	338
B : Opération groupée : La Clairière Nord Est	340
D : Opération groupée Beau Soleil	343
E : Opération groupée du Haras	345
F : Opération groupée Petit Parc Sud Est	347
G : Opération groupée La Galopée	348
H : Opération groupée du Parc des Eveuses	349
I : Opération Groupée – Bel-Air	352
J : Opération Groupée Le Moulin	354

NB : Le périmètre graphique de chaque opération prévaut sur la liste des rues associée.

A : Opération groupée : La Clairière

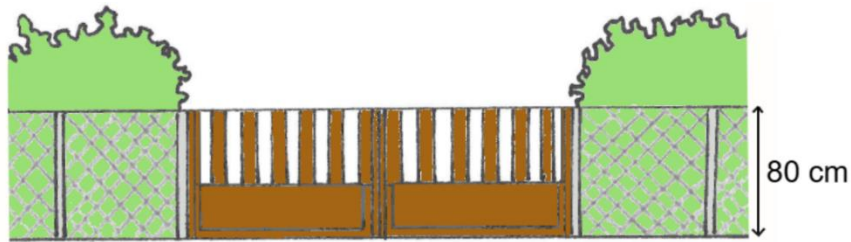
Allée des Anémones
 Allée des Aubépinas
 Allée des Campanules
 Allée des Coquelicots
 Allée des Eglantines
 Allée des Genêts
 Allée des glycines
 Allée des Iris
 Allée des Jacinthes
 Allée des Jacinthes
 Allée des Jonquilles
 Allée des Marguerites
 Allée des Myosotis
 Allée des Narcisses
 Allée des Pâquerettes
 Allée des Pervenches
 Allée des Pétunias
 Allée des Pivoines
 Allée des Tulipes
 Allée des Vignes (partie Est)
 Allée des Violettes
 Avenue de la Clairière
 Avenue du Coin du Bois
 Place de l'Europe
 Rue de la Vénérerie
 Rue du Château Bazin
 Rue du Clos Batant
 Rue du Collège
 Rue du Pré en eau
 Rue du Stade
 Rue Emmanuel Chabrier
 Rue Fleming
 Rue Franz Schubert
 Rue Franz Schubert
 Rue Henri Levasseur
 Rue Richard Strauss
 Rue Richard Strauss
 Rue Rouget de Lisle
 Rue Rouget de Lisle
 Rue Stravinsky
 Square Claude Debussy
 Square des Ajoncs
 Square des Carrières
 Square Francis Poulenc
 Square Jean Cocteau
 Square Kichheim-Unter-Teck



- **Clôtures sur rue :**

Les clôtures sur rue sont de plusieurs typologies :

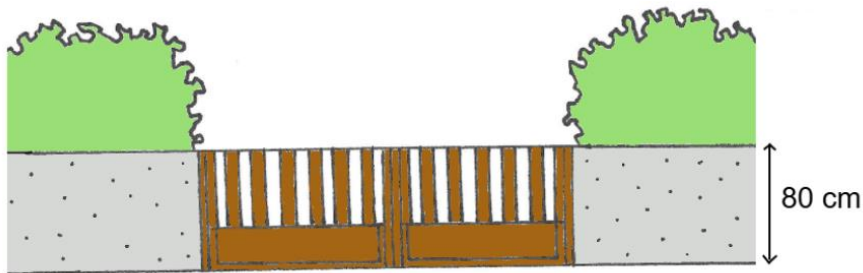
- Grillage de mailles moyennes, *hauteur : 80 cm*



- Lisses en bois et poteaux béton, *hauteur : 80 cm*



- Muret maçonné et enduit, *hauteur : 80 cm*



Le long des clôtures est plantée devant ou derrière ce dispositif, une haie arbustive.

De plus, l'on retrouve des portillons doubles, *hauteur : 80 cm / largeur : 240 cm* en bois deux vantaux.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre..., y sont interdites.

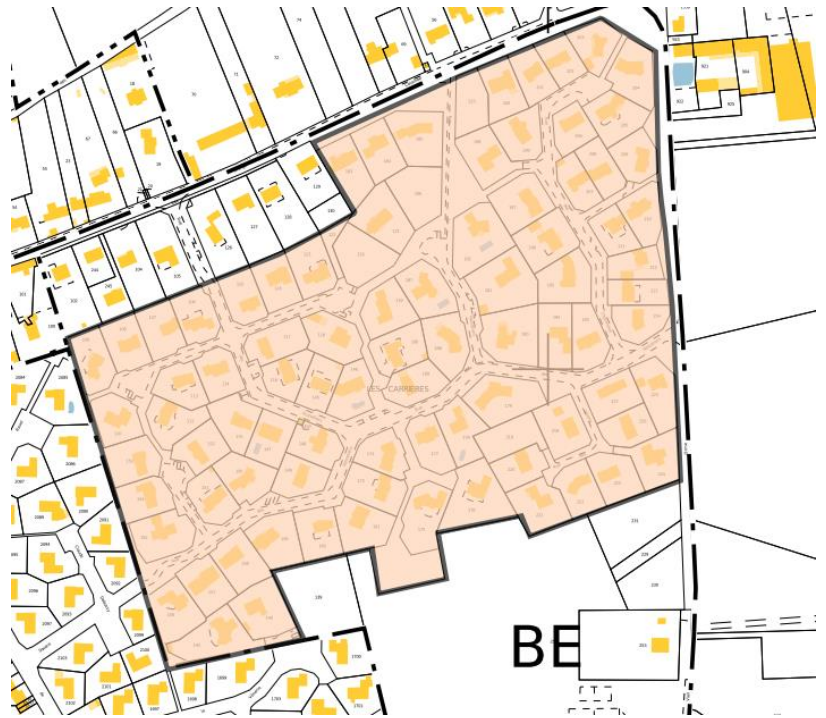
- **Clôtures en limites séparatives :**

Mêmes dispositions que pour les clôtures sur rue.



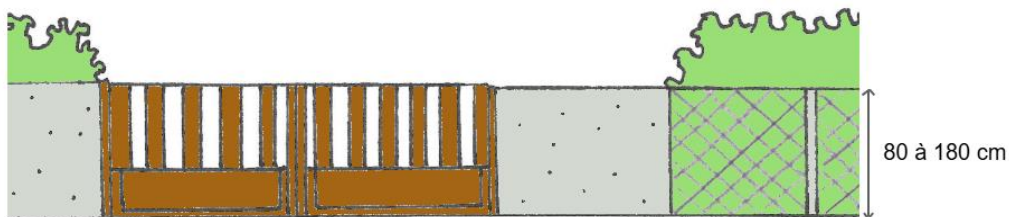
B : Opération groupée : La Clairière Nord Est

Rue de la Grange Colombe
(au Sud et à l'Est)
Rue des Aulnes
Rue des Charmilles
Rue des Noisetiers
Rue des Prunelliers



- **Clôtures sur rue :**

Les clôtures sont constituées de muret maçonné et enduit de faibles largeurs proportionnellement au linéaire de la clôture, **hauteur : de 80 cm à 180 cm, et** de grillages **hauteur 180 cm maximum** doublés de haies.



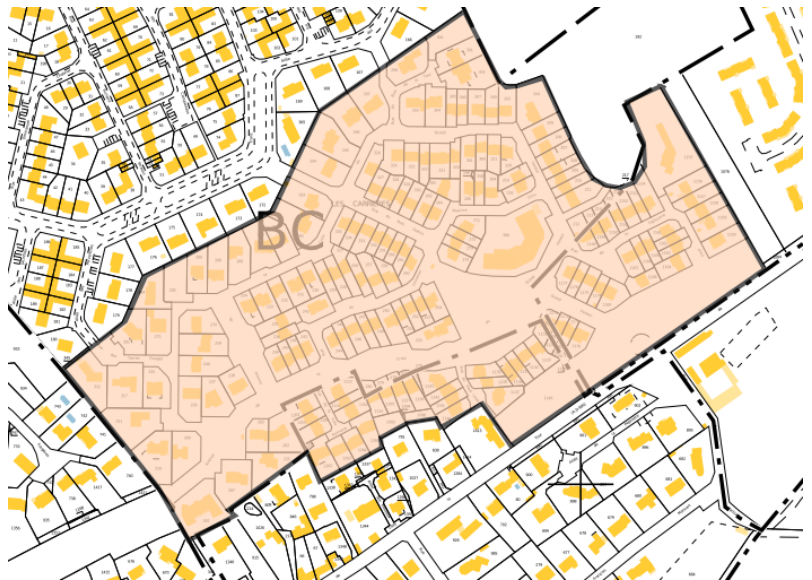
- **Clôtures en limites séparatives :**

Pas de précisions



C : Opération groupée « La Croisée des Bois »

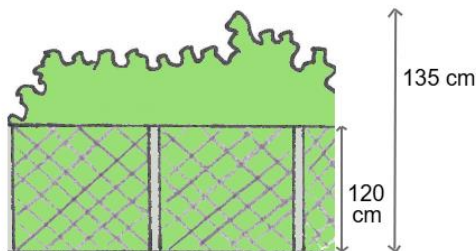
Avenue de la Croix du Grand Veneur
 Rue de la Tapisserie d'Art
 Rue des Terres Rouges
 Rue du bois de la Tour
 Rue du Bois Guerin
 Rue du Haut Levé



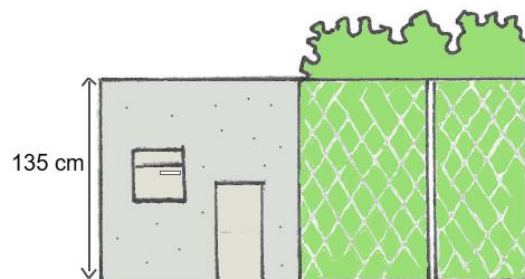
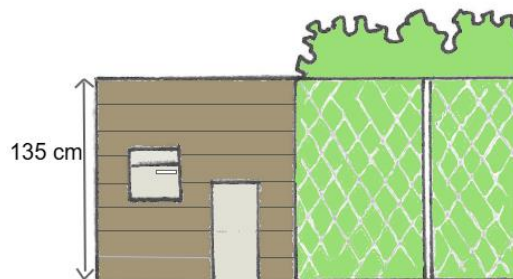
- **Clôtures sur rue :**

Les clôtures sur rue sont de plusieurs typologies :

- Grillage rigide, **hauteur : 120 cm** doublé d'une haie arbustive, **hauteur : 135 cm**



- Muret maçonné enduit, **hauteur : 135 cm sous le chapeau**, intégrant ou non les coffrets et boîtes aux lettres et permettant de dissimuler les poubelles ;



- Occasionnellement, Portail, hauteur : **120 à 135 cm**

Les grillages pourront être habillées de brande pour opacifier les clôtures en attendant le développement des haies. **Les brises vue plastique ou similaires sont interdits.**

Les murets et éléments de murs sont habillés soit par des enduits grattés, soit par de la brique, soit par du bardage bois.

Les portails et portillons quand ils sont autorisés sont soit en bois, soit en aluminium, soit en métal. Ils sont peints de la couleur de la porte d'entrée de la maison.

- **Clôtures en limite séparative**

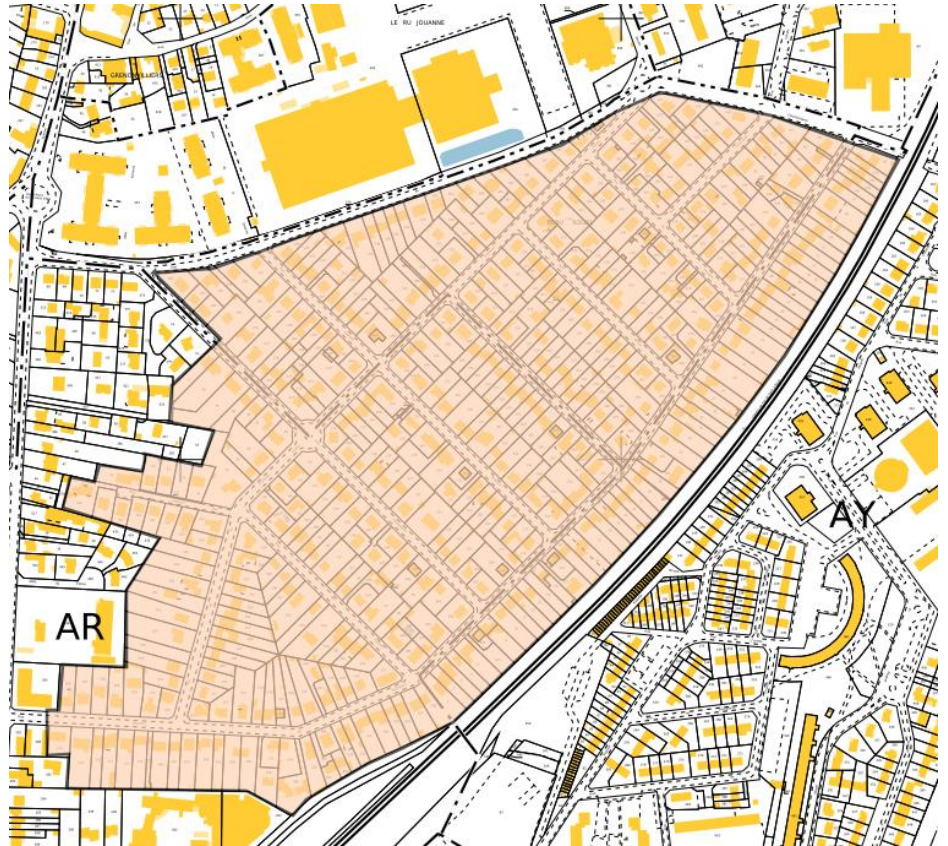
Elles sont constituées de haies, *hauteur : 135 cm* et de grillage, *hauteur : 120 ou 150 cm* suivant l'implantation initiale.

En façade arrière, des murs de *hauteur : 180 cm et longueur : 400 cm maximum* pourront être autorisés en séparatif de terrasse de deux maisons accolées.



D : Opération groupée Beau Soleil

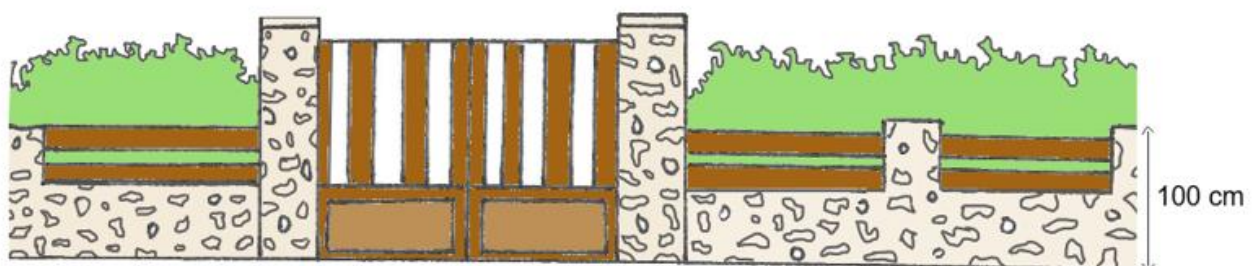
Rue Clément Hue
Rue de Chevreuse
Rue de Clairefontaine
Rue de Dourdan
Rue de la Duchesse d'Uzès
Rue de Limours
Rue des Yvelines
Rue Florian
Rue Madame de Maintenon
Rue Montorgueil
Rue Rabelais



- **Clôtures sur rue :**

Les clôtures sur rue sont constituées de murs bahuts enduit ou en pierres meulières, **hauteur : 100 cm maximum** surmontés de grilles ou treillages ou toute autre fermeture rustique ou de fantaisie, hors piliers.

Le plus souvent les clôtures reprennent un dessin cohérent avec le style de la construction principale et sont doublées d'une haie arbustive.



- Clôtures en limites séparatives :

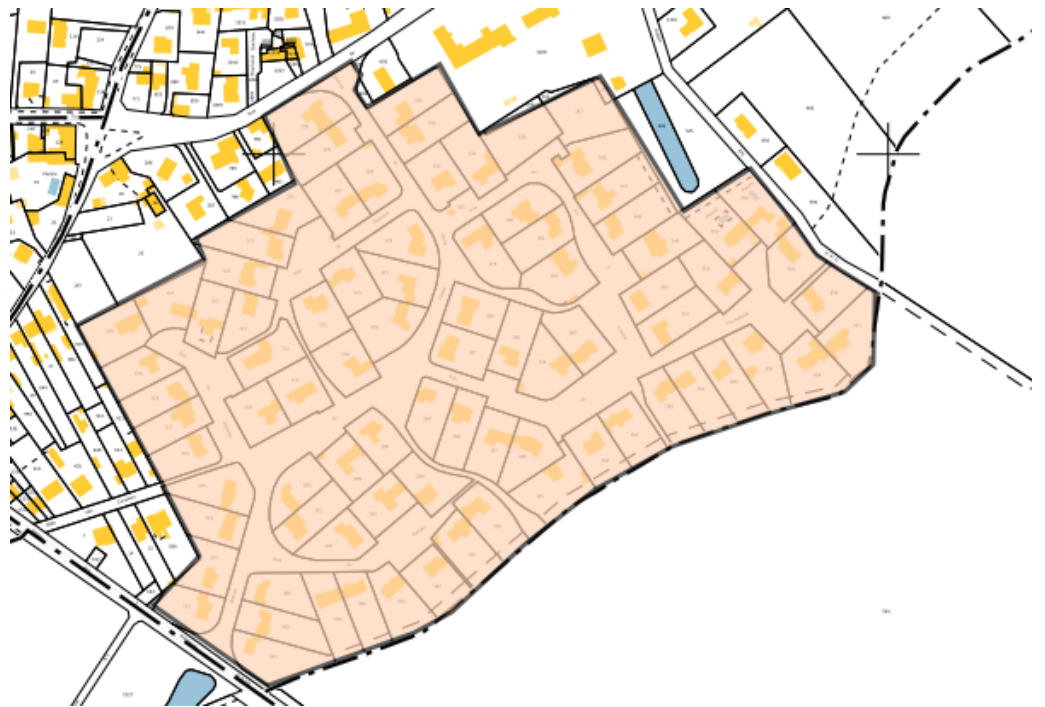
Les clôtures en limites séparatives sont de deux typologies :

- Grillage, *hauteur : 150 cm à 200 cm*
- Mur maçonné recouvert d'un enduit, *hauteur : 150 cm à 200 cm, largeur : 50 cm maximum*



E : Opération groupée du Haras

Allée des cavaliers
Avenue du Haras
Rue du fer à cheval
Rue du harnais
Rue du manège
Rue du tournebride



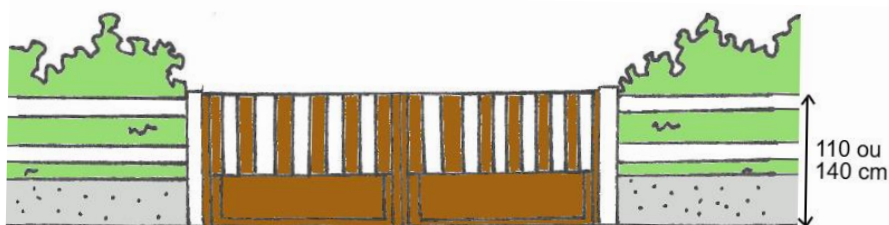
- Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue sont de quatre typologies :

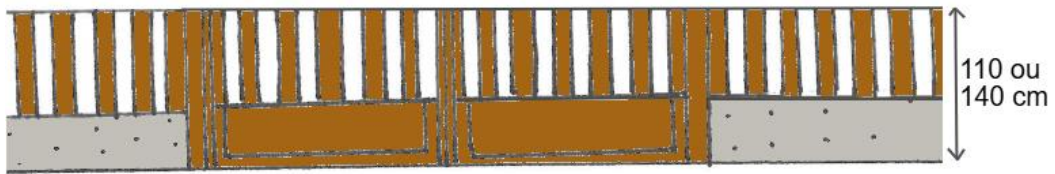
- Mur maçonné et enduit, *hauteur : 60 à 200 cm*



- Muret bahut maçonné et enduit, *hauteur : 35 cm* surmonté d'une grille métallique, *hauteur totale : 110 ou 140cm*



- Muret bahut maçonné et enduit, **hauteur : 35 cm** surmonté d'un barreaudage vertical en bois, **hauteur totale : 110 ou 140cm**



- Muret bahut maçonné et enduit, hauteur : 35 cm surmonté d'un barreaudage horizontal en bois, **hauteur totale : 110 ou 140cm**



Les portails sont peints en blanc, vert très foncé ou brun très foncé.

- **Clôtures en limites séparatives :**

De la végétation existe de type arbustes à feuillage permanent pour les clôtures en limite séparative, sauf les murs qui sont doublés de vigne vierge ou plantes grimpantes.



F : Opération groupée Petit Parc Sud Est

Rue de l'étrier

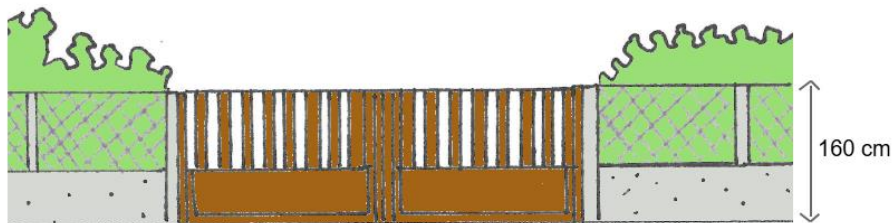
Rue de la chasse

Rue de la mare aux buis



- Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue sont constituées d'un grillage sur poteaux de ciment doublé d'une haie, **hauteur : 160 cm maximum.**



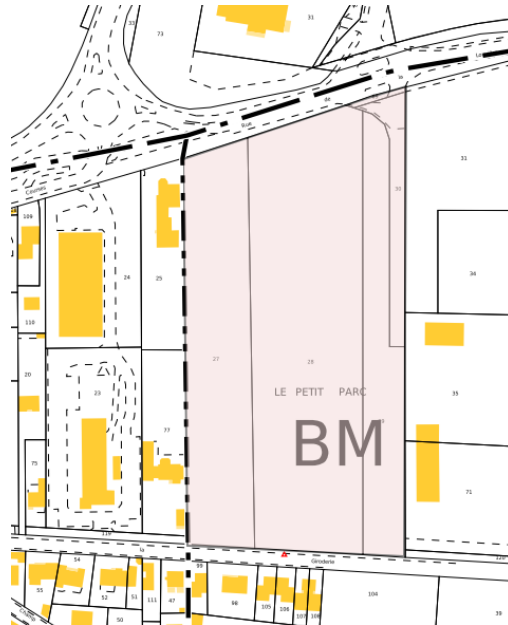
- Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives sont constituées d'un grillage, **hauteur : 130 cm maximum.**



G : Opération groupée La Galopée

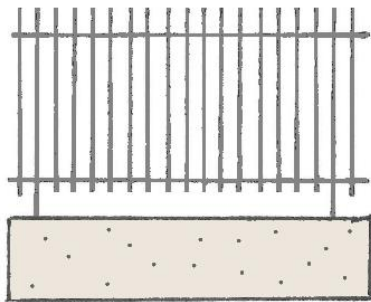
Rue Simone Veil
 Rue Emilie du Chatelet
 Rue Marguerite Yourcenar
 Rue Alice Milliat
 Promenade Tchen Gi Vane
 Impasse Joséphine Baker
 Place Olympe de Gouges



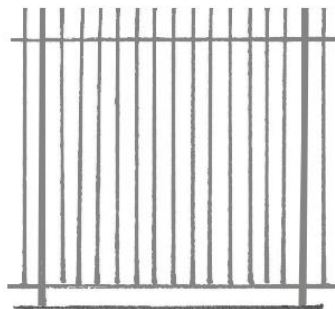
- **Clôtures sur rue :**

Les clôtures sur rue sont de plusieurs typologies :

- Mur maçonné et enduit, **hauteur : 60 cm** surmonté d'une grille, **hauteur totale : 195 cm**
- Grille métallique, **hauteur : 195 cm**
- Ganivelle bois, **hauteur : 100 cm**



Mur habut et grille



Grille



Ganivelle

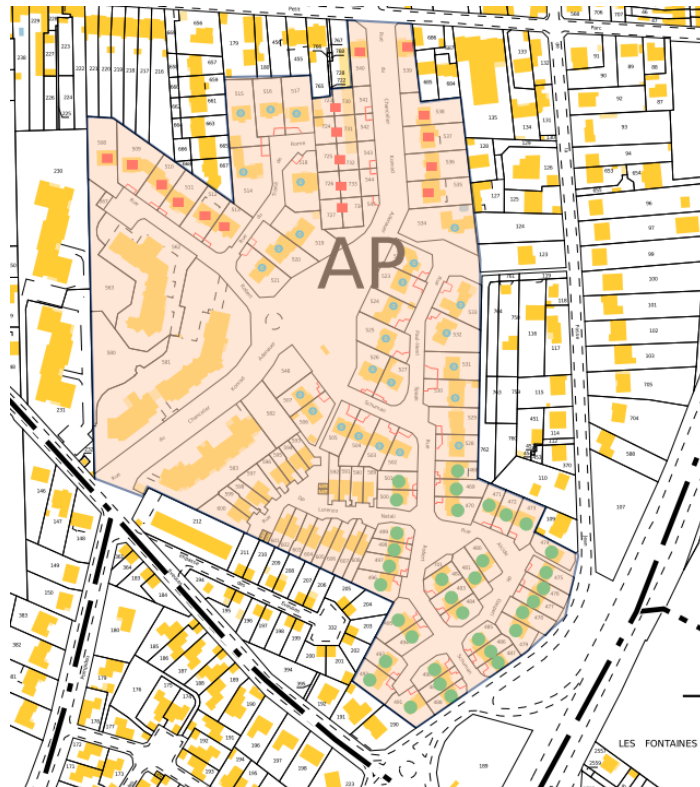
- **Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures en limites séparatives sont constituées

- D'une clôture treillis avec occultation, **hauteur : 200 cm** en limite parcellaire Est,
- D'un grillage, **hauteur : 100cm** doublé par une haie paysagère.

H : Opération groupée du Parc des Eveuses

Rue Alcide de Gasperi
 Rue du Chancelier Konrad Adenauer
 Rue du Traité de Rome
 Rue Lorenzo Natali
 Rue Paul-Henri Spaak
 Rue Robert Schuman



Notes :

Les liserés rouges sont des représentations rappelant les implantations des murs techniques « en retrait » de la voie imposée initialement par le plan de la Zone d'aménagement concertée. Ils permettent de générer des zones tampons entre le domaine privé et le domaine public pour améliorer la sécurité et la visibilité. Il est opportun de conserver ces distances.

Pour la description suivante des clôtures-types, un code couleur a été créé :

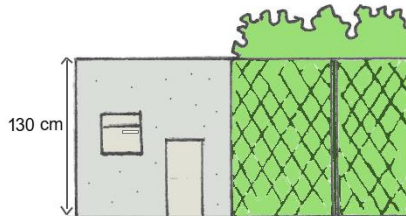
- Les cercles pleins de teinte verte correspondent aux lots initiaux numérotés 1 à 34.
- Les cercles pointés de teinte bleue correspondent aux lots initiaux numérotés de 41 à 46 et 68 à 78.
- Les carrés de teinte rouge correspondent aux lots initiaux numérotés de 35 à 40 et 47 à 67.

- Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue sont de trois typologies :

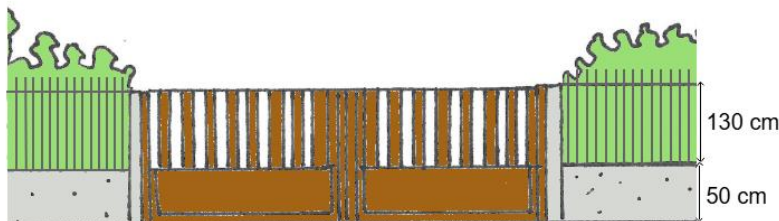
Zone verte

- Mur maçonné et enduit, **hauteur : 130 cm** et Grillage plastifié vert, **hauteur : 130 cm en façade avant et 150 cm en façade arrière** (Lots 1 à 34)



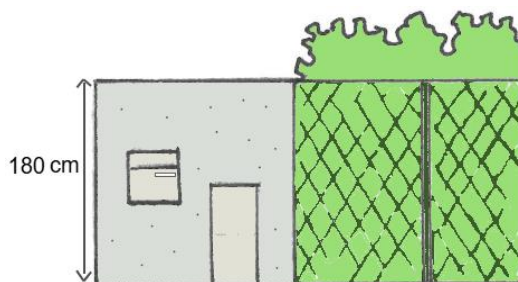
Zone Bleue

- Muret maçonné et enduit, **hauteur : 50 cm** surmonté d'une grille, **hauteur : 130 cm** et murs de faibles largeurs proportionnellement au linéaire de clôture, **hauteur : 180 cm** (Lots 41 à 46 et 68 à 78)



Zone rouge

- Mur maçonné et enduit, **hauteur : 180 cm** et grillage plastifié vert, **hauteur 180 cm** (Lots 35 à 40 et 47 à 67)



- Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives sont constituées de haies vives, **hauteur : 180 cm** et de grillages plastifiés verts, **hauteur : 150 cm**.

Des parties en murs pourront être autorisées notamment pour séparer deux terrasses de maisons accolées, **hauteur : 180 cm en façade arrière**. Ils ne devront pas dépasser la hauteur de la clôture sur rue façade avant.



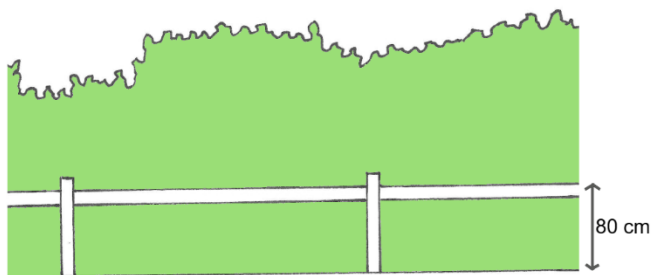
I : Opération Groupée – Bel-Air

Rue d'Orcemont
 Rue de l'Arsenal
 Rue de la Drouette (partie Est)
 Rue du Bel Air
 Rue du Vieux Moulin
 Rue Henri Dunant (partie Est)



- Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue sont constituées de poteaux et lisses en béton de teinte claire **hauteur 80 cm maximum**, doublée de haies arbustives.



Les parcelles privées sont limitées entre elles, sur espaces verts et avec les voisins de l'ensemble immobilier, par des haies vives de même nature que sur rue et rabattue également **à 100 cm**.



J : Opération Groupée Le Moulin

Rue de la Marnière



Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue sont constituées de murets bas, surmontés de barreaudage entre poteaux réguliers, **espacement maximal de 200 cm entre poteaux intermédiaires**.

Elles sont doublées de haies.



Clôtures en limites séparatives :

Les murs ne sont pas autorisés. Les dispositifs de clôtures composés de haies vives doublant au besoin un grillage, **hauteur : 100 cm maximum** sont privilégiés.



K : Opération Groupée Castors

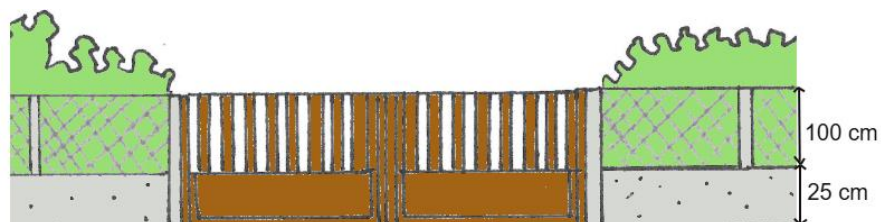
Rue de la Drouette (partie Ouest)



- **Clôtures sur rue :** (*excepté chemin rural*)

Les clôtures sur rue sont constituées de muret bahut, **hauteur : 25cm** et surmonté d'un grillage, **hauteur : 100 cm**.

Les piliers de part et d'autre des portillons et portails d'accès sont réalisés en béton, leur parement est assorti au mur bahut.



- **Clôtures en limites séparatives :** (*et avec chemin rural*)

L'exécution des clôtures se limite parfois à un grillage, **hauteur : 100 cm** sur potelets métalliques.



4. RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE PALETTES VÉGÉTALES

LES ESPECES A PLANTER ET A FAVORISER DANS LES AMENAGEMENTS

Les espèces choisies sont toutes d'origine locale et adaptées aux habitats de Rambouillet.

Les listes suivantes ne sont pas exhaustives, et d'autres espèces peuvent potentiellement être adaptées. Avant toute plantation d'espèces non citées ci-dessous, vous pouvez demander l'avis du CBNBP (Conservatoire botanique national du Bassin parisien) ou autres structures compétentes.

Certaines de ces espèces ont une écologie bien particulière (sol marneux, calcaire, etc.). Il faut veiller à les introduire dans un contexte favorable.

Liste	d'arbres	préconisés	pour	l'Île-de-France	:
Nom latin		Nom vernaculaire			
Acer campestre		Érable champêtre			
Alnus glutinosa		Aulne glutineux			
Betula pendula		Bouleau verruqueux			
Betula pubescens		Bouleau pubescent			
Carpinus betulus		Charme			
Castanea sativa		Châtaignier commun			
Fagus sylvatica		Hêtre acides ou calcaires			
Fraxinus excelsior		Frêne élevé			
Juglans regia		Noyer royal calcaires subspontanée			
Malus sylvestris		Pommier sauvage			
Populus tremula		Peuplier Tremble			
Prunus avium		Prunier merisier			
Pyrus cordata		Poirasse			
Pyrus pyraeaster		Poirier sauvage			
Quercus petraea		Chêne sessile			
Quercus pubescens		Chêne pubescent			
Quercus robur		Chêne pédonculé			
Sorbus aucuparia		Sorbier des oiseleurs			
Sorbus torminalis		Sorbier alisier / Alisier torminal			
Tilia cordata		Tilleul à petites feuilles			
Ulmus glabra		Orme glabre			
Ulmus minor		Orme champêtre			

Liste d'arbustes préconisés pour l'Île-de-France

Nom latin	Nom vernaculaire
Berberis vulgaris	Épine-vinette
Cornus mas	Cornouiller
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Noisetier humus
Crataegus germanica	Néflier
Crataegus laevigata	Aubépine à deux styles
Crataegus monogyna	Aubépine à un style
Cytisus scoparius	Genêt à balai
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe ou Bonnet-d'évêque
Frangula alnus	Bourdaine
Ilex aquifolium	Houx
Juniperus communis	Genévrier commun
Ligustrum vulgare	Troëne
Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille des haies
Prunus mahaleb	Bois de Sainte-Lucie
Prunus spinosa	Prunellier
Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif
Ribes rubrum	Groseillier rouge
Ribes uva-crispa	Groseillier à maquereaux
Rosa micrantha	Églantier à petites fleurs
Rosa rubiginosa	Églantier couleur de rouille
Salix alba	Saule blanc
Salix atrocinerea	Saule à feuilles d'Olivier
Salix aurita	Saule à oreillettes
Salix caprea	Saule marsault
Salix cinerea	Saule cendré
Salix viminalis	Osier blanc
Sambucus nigra	Sureau noir
Sorbus torminalis	Sorbier alisier / Alisier torminal
Taxus baccata	If à baies
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe
Viburnum lantana	Viorne mancienne
Viburnum opulus	Viorne obier

Liste de plantes de sous-bois préconisées pour l'Île-de-France

Nom latin	Nom vernaculaire	
Ajuga reptans		Bugle rampante
Allium ursinum		Ail des ours sols
Anemone nemorosa		Anémone des bois
Ficaria verna		Ficaire à bulbilles
Polygonatum multiflorum		Sceau de Salomon multiflore
Viola odorata		Violette odorante

Liste des plantes de prairies préconisées pour l'Île-de-France

Catégorie : Herbacée - prairie mésophile	Nom vernaculaire	Couleur des fleurs
Achillea millefolium	Achillée millefeuille	blanc
Arrhenatherum elatius	Fromental élevé	graminée
Bromus hordeaceus	Brome mou	graminée
Campanula rapunculus	Campanule raiponce	violet
Centaurea jacea groupe	Centaurée jacée	violet
Cichorium intybus	Chicorée sauvage	violet
Cruciata laevipes	Gaillet croisette	jaune
Dactylis glomerata	Dactyle aggloméré	graminée
Daucus carota	Carotte sauvage	blanche
Festuca arundinacea	Fétuque élevée	graminée
Holcus lanatus	Houlque laineuse	graminée
Hypericum perforatum	Millepertuis perforé	jaune
Knautia arvensis	Knautie des champs	violet
Lathyrus pratensis	Gesse des prés	jaune
Leucanthemum vulgare	Grande marguerite	blanc
Lotus corniculatus	Lotier corniculé	jaune
Malva sylvestris	Mauve des bois	violet
Origanum vulgare	Origan	rouge
Phleum pratense	Fléole des prés	graminée
Plantago lanceolata	Plantain lancéolé	vert
Poa pratensis	Pâturin des prés	graminée
Poa trivialis	Pâturin commun	graminée
Potentilla reptans	Potentille rampante	jaune
Prunella vulgaris	Brunelle commune	violet

Ranunculus acris subsp. friesianus	Renoncule âcre	jaune
Rumex crispus	Oseille crépue	vert
Securigera varia	Coronille bigarrée	rose
Silene latifolia subsp. Alba	Compagnon blanc	blanc
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise	rose
Trifolium pratense	Trèfle des prés	rose
Trifolium repens	Trèfle rampant	blanc
Trisetum flavescens	Avoine dorée	graminée
Vicia cracca	Vesce à grappes	violet

Liste des plantes grimpantes préconisées pour l'Île-de-France

Catégorie : Herbacée - prairie mésophile	Nom vernaculaire	Hauteur du substrat optimal (cm)
Anthyllis vulneraria	Anthyllide vulnéraire	15 à 20 cm
Bromus erectus	Brome dressé	15 à 20 cm
Campanula rapunculus	Campanule raiponce	15 à 20 cm
Carex spicata	Laiche en épis	15 à 20 cm
Catapodium rigidum	Fétuque raide	6 à 15 cm
Centranthus ruber	Valériane rouge	20 cm minimum
Diploxys tenuifolia	Roquette sauvage	6 à 15 cm
Echium vulgare	Vipérine commune	20 cm minimum
Erigeron acris	Vergerette âcre	15 à 20 cm
Eryngium campestre	Panicaut champêtre	15 à 20 cm
Euphorbia cyparissias	Euphorbe faux cyprès	15 à 20 cm
Geranium columbinum	Géranium colombin	15 à 20 cm
Hypericum perforatum	Millepertuis	20 cm minimum
Inula conyza	Herbe aux mouches	15 à 20 cm
Iris chamaeiris	Iris prostré	15 à 20 cm
Origanum vulgare	Origan commun	15 à 20 cm
Pimpinella saxifraga	Boucage saxifrage	15 à 20 cm
Plantago media	Plantain intermédiaire	15 à 20 cm
Reseda lutea	Réséda jaune	20 cm minimum
Scabiosa columbaria	Scabieuse colombarie	15 à 20 cm
Sedum acre	Orpin âcre	6 cm
Sedum album	Orpin blanc	6 cm
Sempervivum tectorum	Joubarbe des toits	6 cm

Silene vulgaris	Silène enflé	15 à 20 cm
Tragopogon pratensis	Salsifis des prés	15 à 20 cm
Trifolium arvense	Trèfle des champs	15 à 20 cm
Trifolium campestre	Trèfle des champs	15 à 20 cm
Verbascum thapsus	Molène Bouillon-blanc	20 cm minimum
Verbena officinalis	Verveine officinale	20 cm minimum
Vulpia myuros	Vulpie queue-de-rat	15 à 20 cm

LES ESPECES ENVAHISSANTES A NE PAS PLANTER

Les espèces naturalisées désignent des plantes originaires d'autres continents, devenues capables de se reproduire naturellement d'une manière durable, parfois de façon dynamique. Elles se comportent comme des espèces indigènes, c'est-à-dire capable de se reproduire et de coloniser de nouveaux milieux sans intervention directe de l'homme par semis ou plantation (Filoche, 2014).

Elles peuvent posséder un caractère envahissant plus ou moins prononcé et donc nuire aux écosystèmes locaux. **C'est pourquoi il est fondamental de contenir leur prolifération et de ne pas les introduire délibérément.**

Pour en savoir plus : <https://www.ofb.gouv.fr/les-especes-exotiques-envahissantes>

Liste des espèces envahissantes à ne pas planter (non exhaustive) :

Selon le Conservatoire botanique national du Bassin parisien

Envahissantes avérées

Nom latin	Nom commun
Ailanthus altissima	Ailante glanduleux
Elodea nuttallii	Elodée à feuilles étroites
Impatiens balfouri	Balsamine de Balfour
Lemna minuta	Lentille d'eau minuscule
Prunus laurocerasus	Laurier-cerise
Reynoutria japonica	Renouée du Japon
Reynoutria sachalinensis	Renouée de Sakhaline
Reynoutria x bohemica	Renoué de Bohème
Robinia pseudoacacia	Robinier faux-acacia

Envahissantes des milieux perturbés**Nom latin**

Acer negundo
 Amaranthus hybridus
 Artemisia verlotiorum
 Buddleja davidii
 Erigeron annuus
 Erigeron canadensis
 Erigeron sumatrensis
 Galega officinalis
 Helianthus tuberosus
 Impatiens parviflora
 Juncus tenuis
 Oenothera biennis
 Oenothera glazioviana
 Parthenocissus inserta
 Potentilla indica
 Phytolacca americana
 Senecio inaequidens
 Solidago canadensis
 Solidago gigantea
 Symphyotrichum lanceolatum
 Symphyotrichum novi-belgii
 Symphyotrichum x salignum

Nom commun

Erable negundo
 Amarante hybride
 Armoise des frères Verlot
 Buddleia du père David
 Vergerette annuelle
 Vergerette du Canada
 Vergerette de Sumatra
 Sainfoin d'Espagne
 Topinambour
 Balsamine à petites fleurs
 Jonc grêle
 Onagre bisannuelle
 Onagre à sépales rouges
 Vigne-vierge commune
 Fraisier d'Inde
 Raisin d'Amérique
 Séneçon du Cap
 Solidage du Canada
 Solidage glabre
 Aster à feuilles lancéolées
 Aster de Virginie
 Aster à feuilles de saule

Espèces à surveiller**Nom latin**

Ambrosia artemisiifolia
 Azolla filiculoides
 Crassula helmsii
 Egeria densa
 Epilobium ciliatum
 Heracleum mantegazzianum
 Hydrocotyle ranunculoides
 Impatiens capensis

Nom commun

Ambrosie à feuilles d'Armoise
 Azolla fausse-fougère
 Crassule de Helms
 Elodée dense
 Epilobe cilié
 Berce du Caucase
 Hydrocotyle fausse-renoncule
 Balsamine du Cap

Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya
Lagarosiphon major	Grand lagarosiphon
Ludwigia grandiflora	Jussie à grandes fleurs
Ludwigia peploides	Jussie
Myriophyllum aquaticum	Myriophylle aquatique
Paspalum dilatatum	Paspale dilaté
Prunus serotina	Cerisier tardif
Rhododendron ponticum	Rhododendron des parcs

POUR ALLER PLUS LOIN

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) met à disposition, sur son site internet, différentes ressources relatives à la flore du territoire. Ces catalogues et ouvrages permettent d'apporter des compléments sur le statut des espèces (espèces rares à ne pas planter ou encore espèces envahissantes), mais également sur les espèces patrimoniales et les habitats que l'on retrouve en Ile-de-France.

Le label « Végétal local »

Dans le cas présent il faut considérer le terme de végétal local au sens de la labellisation « Végétal local » et « Vraies messicoles » : Végétal local garantit pour les plantes, les arbres et les arbustes sauvages leur provenance locale au regard d'une carte des régions biogéographiques d'origine, avec une traçabilité complète depuis le site de collecte en milieu naturel, la prise en compte de la diversité génétique d'origine, une conservation de la ressource dans le milieu naturel.

<https://www.vegetal-local.fr/vegetaux-producteurs/recherche>

Rambouillet est localisé dans la région / unité naturelle : Bassin parisien Sud.