



# 5. RÉGLEMENT

## **Projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 27 juin 2024**

Modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 5 octobre 2022

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 5 octobre 2022





## SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
ZONE UCV.....	13
ZONE UR.....	28
ZONE UE.....	49
ZONE UAE.....	61
ZONE A.....	74
ZONE N.....	84
ANNEXES AU RÈGLEMENT.....	96
DÉFINITIONS.....	98

**INDIQUER LE PERIMETRE DU SITE CLASSE DANS LE PLAN DE ZONAGE**

**NE PAS RAJOUTER D'ESPACES BOISES CLASSES DANS LE PERIMETRE DU SITE CLASSE  
(Mettre EBC au sud des Graviers et le mettre hors site classé)**

## INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de **FONTENAY-LE-FLEURY**.

### Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N) et agricoles (A) repérées au document graphique.

Composantes particulières des documents graphiques :

- En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique.  
Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.
- Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 et du L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### Adaptations mineures

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

### Aires de stationnement

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, 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 dans la limite de 300 mètres, 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, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinquante mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

## Les obligations en matière de stationnement vélo

Le règlement du PLU rappelle les normes imposées par le Code de la Construction et de l'Habitation, d'après le décret du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' <a href="#">article L. 752-3 du code du commerce</a> , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' <a href="#">article L. 752-3 du code du commerce</a> , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

## Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques

Rappel de l'article L113-11 du Code de la construction et de l'habitation :

Pour l'application des articles L. 113-12 à L. 113-15, le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. Un décret en Conseil d'État fixe les caractéristiques minimales des dispositifs d'alimentation et de sécurité des installations de recharge de véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Rappel de l'article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

*Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.*

Il en est de même :

- *Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*
- *Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :*

- *Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;*
- *Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.*

Pour l'application des dispositions :

- Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain
- Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

Rappel de l'article L113-13 du Code de la construction et de l'habitation :

*Les bâtiments non résidentiels comportant un parc de stationnement de plus de vingt emplacements disposent, au 1er janvier 2025, d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite. Ces bâtiments disposent d'un point de charge par tranche de vingt emplacements supplémentaires, sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation. Les travaux d'adaptation sont considérés comme importants si le montant des travaux nécessaires sur la partie située en amont du tableau général basse tension desservant les points de charge, y compris sur ce tableau, excède le coût total des travaux et équipements réalisés en aval de ce tableau en vue de l'installation des points de charge. Dans ce cas, le nombre de points de charge est limité de telle sorte que les travaux en amont du tableau général de basse tension, y compris sur ce tableau, n'excèdent pas le coût total des travaux situés en aval de ce tableau. Il en est de même pour les bâtiments à usage mixte dont plus de vingt places de stationnement sont destinées à un usage non résidentiel.*

## **Bâtiments détruits ou démolis**

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, 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.

## **Espaces boisés classés**

En application des dispositions de l'article L113-1 les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

## Dispositions relatives aux zones humides ou présumées humides

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées par la DRIEE, des dispositions particulières sont applicables.

Il est interdit :

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

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

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif
  - aux périmètres de travaux publics
  - aux périmètres de déclaration d'utilité publique
  - à la réalisation de réseaux
  - aux routes à grande circulation
- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

## Règles de construction

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

## Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des

dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## **Aléa retrait-gonflement des argiles**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

### **Les mesures à prendre en compte dans le cadre d'un projet de construction de bâtiment ou d'une extension :**

- La réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis à vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques adaptées définies dans la norme en vigueur (à titre indicatif ; de type G12 (étude d'avant-projet), de type G2 (étude géotechnique de projet) et de type G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P 94-500).

### **Mesures s'appliquant aux constructions de maisons individuelles et de leurs extensions :**

A défaut de la réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis à vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques adaptées à la norme en vigueur (à titre indicatif ; de type G12 (étude d'avant-projet), de type G2 (étude géotechnique de projet) et de type G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P 94-500)

Ces études devront notamment :

- préciser la nature et les caractéristiques des sols du site, - couvrir la conception, le prédimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction (structure, chaînage, murs porteurs, canalisations, etc.) aux conditions générales du site,
- se prononcer sur les mesures et recommandations applicables à l'environnement immédiat (éloignement des plantations, limitation des infiltrations dans le sol, etc.).

### **Dans les zones à risques forts, prévoir des dispositions :**

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle sensible à l'évaporation, avec une profondeur d'ancrage minimale de 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.
- Privilégier une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé plutôt qu'un simple dallage sur terre-plein.
- Assurer que les fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment, en particulier sur des terrains en pente ou à sous-sol hétérogène
- Sur terrain en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité d'ancrage,
- Les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations de la norme DTU 20-1 (ouvrages de maçonnerie en petits éléments ; règles de calcul et dispositions constructives minimales),

## **Prise en compte du risque inondation**

Le territoire est concerné par des phénomènes de remontées de nappe (la carte des secteurs concernés figure en annexe du PLU), ainsi, des solutions constructives doivent être mises en œuvre pour limiter les inondations. Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

## **PRISE EN COMPTE DU SITE CLASSÉ DE LA PLAINE DE VERSAILLES**

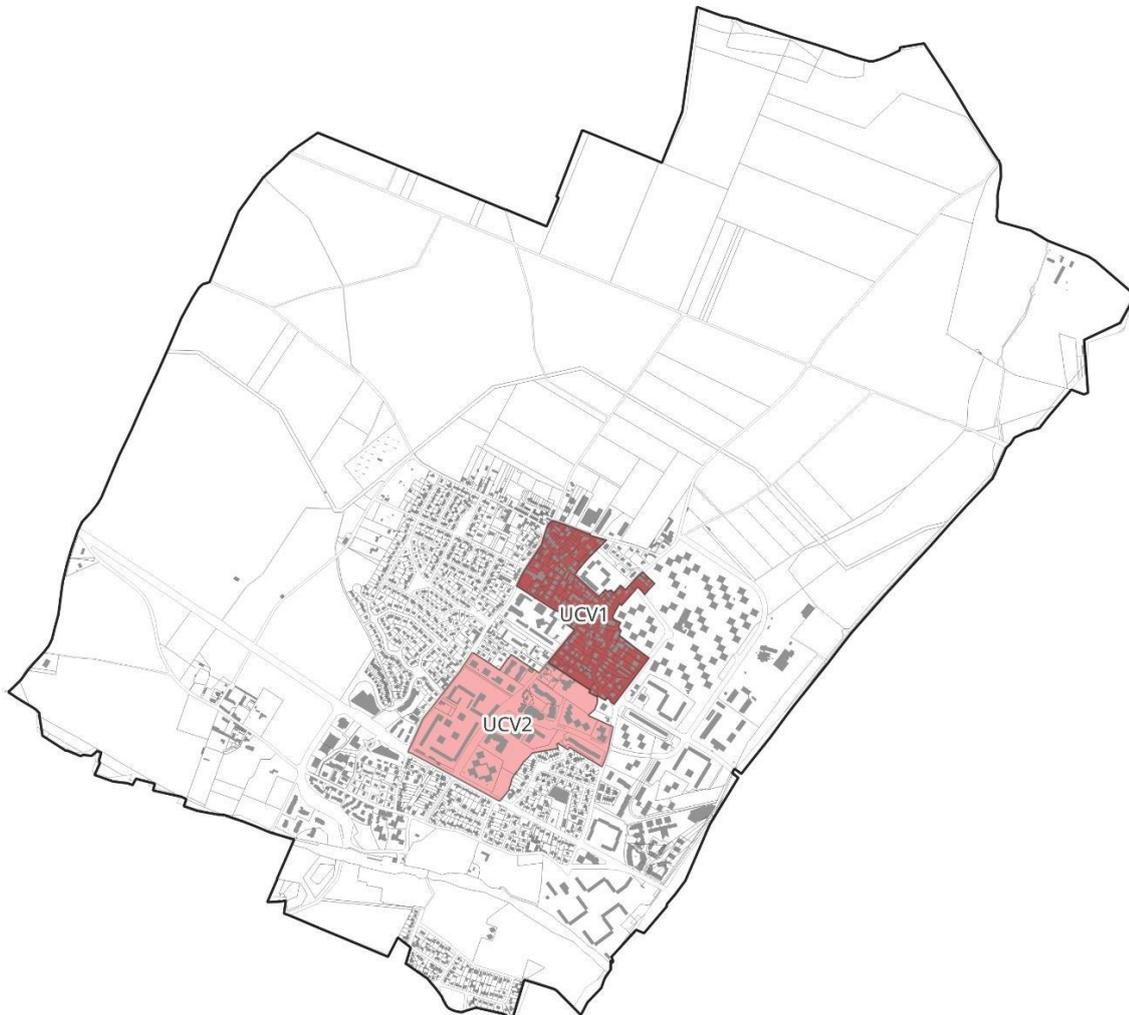
**Détailler la procédure propre au site classé : délai d'instructions, autorisations ministérielles etc.**

**Les zones concernées sont : UE, N\*, A UAE et UR3**

## ZONE UCV

La zone UCV1 correspond au Centre Village ancien.

La zone UCV 2 correspond au Centre-Ville actuel : quartier récent regroupant la plupart des grands équipements, des commerces et des activités de services ainsi que des logements.





**CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Les dispositions de ces articles s'appliquent à la zone UCV 1 et UCV 2.

- A. Usages ou occupation du sol soumis à permis de construire ou à déclaration préalable de construction (articles R 421-1 à R 421-8 du code de l'urbanisme) constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à usage de commerces et activités de services à condition qu'elles soient destinées à accueillir des activités dont le fonctionnement est compatible avec les critères de salubrité, de sécurité et de tranquillité propres au voisinage d'habitations.
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hôtel		x	
	Autres hébergements touristiques		x	
	Cinéma			x
Autres	Industrie	x		

<b>activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	x		
	Centre de congrès et d'exposition		x	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements sportifs		x	
	Lieux de cultes	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

**B.** Usages ou occupation du sol soumis à **permis d'aménager** ou à **déclaration préalable d'aménagement** (articles R 421-19 du code de l'urbanisme) autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions.

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions
Lotissements	x	*	
Parcs résidentiels de loisir ou village de vacances (destinés à accueillir des hébergements légers à usage de loisir)	x		
Terrains de camping nouveaux ou travaux sur des terrains de camping existants	x		
Terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés	x		
Parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (plus de 2 ha)	x		
Golfs (plus de 25 ha)	x		
Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	x		
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m <sup>2</sup> )	x		
Terrains destinés aux aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage de plus de 2 résidences, constituant de l'Habitat permanent	x		
Terrains permettant l'installation de plus de 2 résidences démontables constituant de l'Habitat permanent	x		
Coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés	x	*	
Travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 ou L.151-23	x	*	

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions
Résidences mobiles constituant un habitat permanent des gens du voyage si elles sont installées pendant plus de 3 mois consécutifs	<b>x</b>		
Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage et terrains familiaux	<b>x</b>		
Divisions foncières (zones délimitées selon article L.115-3 du Code de l'urbanisme)			<b>Sous réserve de la préservation des éléments architecturaux, patrimoniaux et paysagers, ainsi que de la capacité du quartier à absorber la densité ajoutée (stationnement, services publics, etc.).</b>
Aménagement et mise à disposition de terrain pour les campeurs	<b>x</b>		
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	<b>x</b>		

**C. Démolitions interdites ou soumises à condition : permis de démolir**

Démolitions	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions :
	Bâti remarquable au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme, repéré sur le document graphique		<p><del>Les bâtiments présentant un état avancé de dégradation et comportant des risques de sécurité</del></p> <p><b>Par la mise en place d'un arrêté « Péril Imminent » attestant un risque de dégradation imminente ou une menace de ruine, qui nécessitera le constat d'un expert judiciaire.</b></p>

---

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité).

**Les dispositions de ces articles ne s'appliquent pas à la zone UCV 1. C'est l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Vieux Village » qui s'applique en lieu et place des dispositions de ces articles.**

### A : volumétrie et implantation des constructions

---

#### A-1 L'emprise au sol des constructions

---

L'emprise au sol maximum est fixée à ~~75 %~~ **40%** de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

L'emprise au sol des constructions annexes tels que garages et dépendances, ne peut excéder 8% de la surface du terrain.

#### A-2 L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et privées

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies ou emprises publiques avec un minimum de 5 mètres.

#### A-3 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait par rapport aux limites séparatives est fixée à :

- 8 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues
- 4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues

#### A-4 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

En cas d'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur une même unité foncière, la distance entre les façades situées en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute située en vis-à-vis.

~~Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.~~

**La distance entre la construction principale et les constructions annexes et/ou ouvrages techniques est fixée à :**

- **8 mètres lorsque la façade de la construction principale comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues**
- **4 mètres lorsque la façade de la construction principales comporte aucune ouverture**

## A-5 La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut (R+3+Attique), le dernier étage devant être réalisé en attique avec un retrait d'au moins deux mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur.

## B : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### Règles générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme, la coloration des façades, **les matériaux et les finitions** doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé. L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

### Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et réperées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ~~ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.~~
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- **Les matériaux, mises en œuvre, les finitions et les teintes doivent respecter ceux d'origines (pierres de meulière, pierre de taille ...).** ~~Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).~~
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

### Les dispositifs d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture.

## Clôtures

Les clôtures seront réalisées soit la formes de haies végétales, éventuellement doublée d'un grillage, ce grillage pourra être posé sur un muret en maçonnerie de 0,30 mètres environ.

Les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager du quartier ;

**Sont interdits :**

- Toutes occultations (brise-vue, claustras, palissades, éléments en PVC)
  - L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
  - Les clôtures blanches, les grillages en treillis soudés, à torsion simple, appauvrissent la qualité architecturale
  - Les plantations d'espèces résineuses et monospécifiques (type thuya, laurier, bambou, sapin)
- Clôture sur rue :
    - D'un mur plein, permettant de prolonger la continuité du bâti ancien et traditionnel avoisinant, en maçonnerie de pierre apparente et enduit, faisant au moins 1.20m jusqu'à 1.80m de hauteur
    - D'un mur bahut en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 0.60m par rapport au sol. Il peut être surmonté d'une grille à simple barreaudage métallique vertical ajouré minimum à 80% et peint dans une teinte sombre et mate.  
simple, grille/grillage sombre), ne dépassant pas les 1.20m de hauteur. Celui-ci peut être doublé d'une haie champêtre, composée d'essences variées et locales recommandées en annexes (palette végétale à créer ou référence à la liste de l'ARB). La hauteur totale sera limitée à 1.80m.
    - D'une haie arbustive seule, qui devra respecter les distances du Code Civil concernant la plantation par rapport à la voie publique. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essences fruitières, mellifères, ...). Celle-ci peut être doublée d'un grillage simple de couleur sombre, léger et ajouré (maille carrée, rectangulaire) qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune. La hauteur totale sera limitée à 1.80m.
  - Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constitués d'une haie et/ou d'un grillage simple ne dépassant pas 2m :
    - La haie arbustive (haie vive, libre, ou taillée) devra respecter les distances du Code Civil concernant les plantations par rapport à la propriété voisine. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essence fruitière, mellifère, ...).
    - La clôture grillagée sera un grillage simple, souple, léger et ajouré (maille carrée, rectangulaire), transparents et de couleur traditionnelle. Les treillis soudés ne sont pas autorisés.
    - La clôture en bois type ganivelle : des lattes en bois fendues en barreaudage (ex : châtaignier) pointées et écorcées, reliées par un fil de fer galvanisé et ajouré.

Le CAUE78 a réalisé une fiche outil sur « La clôture : une interface entre espace public et espace privé » qui peut inspirer et aider la commune à dessiner son règlement en prenant en compte le contexte.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

Les éléments en plastique ou en PVC ne sont pas autorisés.

## **C : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

En UCV 2, au minimum 40% de la surface non occupée par l'emprise au sol des constructions devra être aménagée en espace vert de pleine terre. ~~Par ailleurs, 10% des espaces libres pourront être réalisés sur dalle avec un minimum de 30 cm d'épaisseur de pleine terre.~~

**Les plantations existantes seront préservées. Si le projet justifie l'abattage d'arbres existants, la valeur intégrale de chaque arbre devra être calculée (ex : caractéristique, zone d'implantation, agréments et désagréments, qualité écologique, santé ...). Cette évaluation permettra d'assurer une compensation réelle et équivalente à la perte, conformément à l'outil « Barème de l'arbre (CAUE 77, Plante&Cité). Par exemple, l'abattage d'un arbre de 50 ans pourrait être compensé par la plantation de 15 arbres d'espèces locales et indigènes.**

~~Les plantations supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.~~

Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales (**palette végétale à créer ou référence à la liste « Plantons local en Ile-de-France » de l'ARB**).

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales **seront** locales **et/ou** indigènes ~~devra être privilégiée au détriment~~, et les espèces exotiques ~~potentiellement~~ invasives **seront interdites à la plantation** (cf. liste en annexe).

### **Rue Louis Pasteur : plan cadastral à mettre à jour car maisons individuelles remplacées par du collectif.**

#### **Espaces verts protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**

Les plans de zonage repèrent des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. ~~Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 9 m<sup>2</sup> par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain identifié en espace vert protégé.~~

### **Agrandir espaces verts protégés en fonds de parcelle. Renforcer franges de la Plaine tout autour de la ville.**

### **La rue Marcellin Berthelot devrait être en UCV1 car tissu de bourg ancien.**

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

**Les dispositions de ces articles s'appliquent à la zone UCV 1 et UCV 2.**

### **A : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

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

#### **A-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

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

Les voies d'accès devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

#### **A-2 L'accès sur la parcelle**

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

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

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

#### **A-3 Les voies d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings**

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

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

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

Les voies en impasse destinée à desservir plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## B : stationnement

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension (de plus de 20 m<sup>2</sup>), de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

### Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

Normes techniques : Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après. Longueur : 5 mètres, largeur : 2,50 mètres, 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, **le stationnement des véhicules automobiles**, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	<p><b>Zone UCV1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions neuves de moins ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places par logement et 1 place de stationnement visiteurs</li> <li>• Pour les constructions neuves de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places par logement et 1 place de stationnement visiteurs</li> <li>• En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (extension de moins de 20 m<sup>2</sup>) : il n'est pas exigé de place supplémentaire</li> <li>• En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (extension de plus de 20 m<sup>2</sup>) : la règle pour les constructions neuves s'applique</li> </ul>
	Hébergement	<p><b>Zone UCV2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements d'une pièce : 1 place de stationnement</li> <li>• Pour les logements de deux pièces : 1,5 place</li> <li>• Pour les logements de 3 pièces et plus : 2 places de stationnement</li> </ul> <p>On prévoira aussi le stationnement des visiteurs : 10% de places de stationnement supplémentaires</p> <p>Le calcul est arrondi à l'unité supérieure ou inférieure la plus proche.</p> <p>Conformément à l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 (logements locatifs, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés, résidences universitaires) la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p>
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de moins de 200m <sup>2</sup> de surface de vente, il n'est pas exigé de place de stationnement

	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Pour les constructions de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la construction est située au-delà de 500 mètres d'une gare : 1 place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Si la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Hôtel	<b>Est exigé</b> 1 place pour 5 chambres
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	<b>Est exigé</b> le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<p>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	

	Lieux de cultes	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	<b>Est exigé</b> 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
	Entrepôt	
	Bureau	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.
	Centre de congrès et d'exposition	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
	Exploitation forestière	

**Traitement paysager des espaces de stationnement**

Les aires de stationnement extérieur, ~~de plus de 4 places~~, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales (cf. Fiche outil CAUE78 « Référentiel pour la réalisation d'aires de stationnement durables »).

~~L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 2 premières places de stationnement extérieur.~~

**C : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

**C-1 Eau et assainissement**

**Réseaux d'eaux**

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

**Eaux usées**

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder est autorisé l'assainissement individuel dans le respect de la réglementation en vigueur et sous le contrôle du SPANC.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

### **Eaux pluviales**

Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE.

- A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées. De plus, le recours à la récupération des eaux de pluie pour certains usages contribue à favoriser la réduction de la pression sur la ressource en eau potable en offrant la possibilité de recourir à d'autres sources d'eau.
  - Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
  - Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures). Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

- Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.
- Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

### **C-2 Réseaux de communication électronique**

---

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

## **C-3 Réseaux de distribution d'énergie**

---

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

## **C-4 Collecte des déchets et des ordures ménagères et encombrants**

---

Tout projet soumis à permis de construire (hormis les constructions ne comprenant qu'un seul logement) doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.

Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement ou affectée à un usage autre que le logement, doit disposer d'un local adapté à la collecte et au tri des ordures ménagères, en respectant les règles en vigueur sur le territoire communal, telles qu'elles sont rappelées au sein du rapport de présentation. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement doit présenter des locaux de stockage des déchets aménagés de préférence en rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la Collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiment existant, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

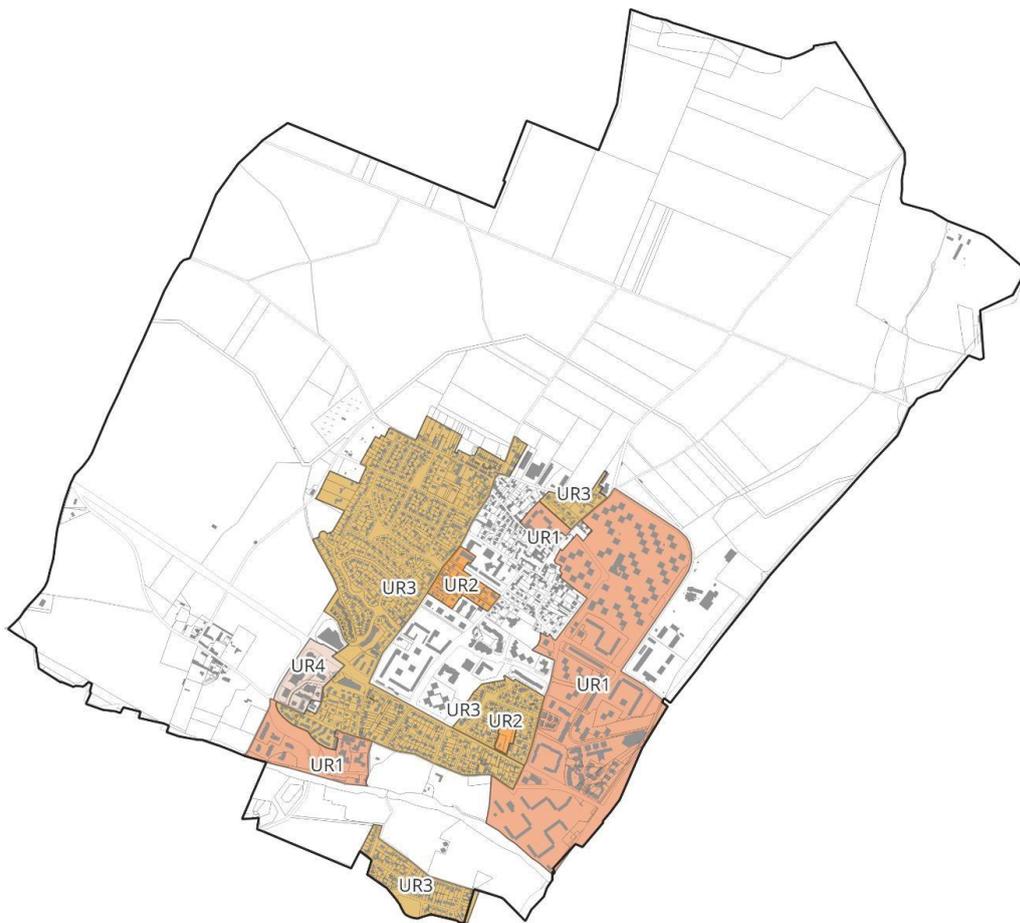
Dans le cas de la création d'un logement individuel, le projet devra faciliter la mise en œuvre d'un composter maison, ainsi que d'un système de tri des biodéchets.

Afin de réduire la production de déchets de chantier, il sera privilégié les réalisations valorisant l'existant.

## ZONE UR

La zone UR correspond à la zone à dominante résidentielle. Elle comprend quatre secteurs :

- La zone UR1 : quartiers d'habitations constitués sous formes de résidence
- La zone UR2 : quartiers d'habitations mixtes, maisons, petits immeubles. Quartiers évolutifs pouvant accueillir de petits immeubles d'habitation
- La zone UR 3 : quartiers de maisons isolés ou groupés, quartiers structurés, réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble donc peu évolutifs. Seules de légères extensions des maisons existantes peuvent être envisagées.
- La zone UR 4 : quartier du Fossé Pâté mixte accueillant de l'habitat collectif, des équipements et des activités.



**CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

A. Usages ou occupation du sol soumis à permis de construire ou à déclaration préalable de construction (articles R 421-1 à R 421-8 du code de l'urbanisme) constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement		✖	x
	Hébergement		✖	x
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		UR 1, UR4	UR 1, UR 2, UR 3, UR 4 : Sont autorisées les constructions à usage de commerces et activités de services à condition qu'elles soient destinées à accueillir des activités dont le fonctionnement est compatible avec les critères de salubrité, de sécurité et de tranquillité propres au voisinage d'habitations.
	Restauration	UR4	UR1, UR2, UR3	UR1, UR2, UR3, UR4
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hôtel	UR4	UR1, UR2, UR3	UR1, UR2, UR3
	Autres hébergements touristiques	UR4	UR1, UR2, UR3	UR1, UR2, UR3
	Cinéma	x		
Autres activités des	Industrie	UR1, UR2, UR3, UR4		UR4 : sont autorisés les industries

secteurs secondaires et tertiaires				n'excédant pas 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Entrepôt	<b>UR1, UR2, UR3, UR4</b>		<b>UR4</b> : sont autorisés les entrepôts n'excédant pas 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Bureau		<b>UR 1 et UR2</b>	<b>UR3</b> : Sont autorisés les bureaux qui n'induisent pas de nuisance excessive à l'égard des constructions d'habitation environnantes  <b>UR4</b> : sont autorisés les bureaux n'excédant pas 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	<b>x</b>		
	Centre de congrès et d'exposition	<b>UR4</b>	<b>UR1, UR2, UR3</b>	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		<b>x</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			<b>x</b>	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			<b>x</b>	
Salles d'art et de spectacles		<b>UR4</b>	<b>UR1, UR2, UR3, UR4</b>	
Equipements sportifs			<b>x</b>	
Lieux de culte		<b>x</b>		
Autres équipements recevant du public		<b>UR1, UR2, UR3, UR4</b>	<b>UR4</b>	

---

<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	<b>x</b>		
	Exploitation forestière	<b>x</b>		

**B.** Usages ou occupation du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable d'aménagement (articles R 421-19 du code de l'urbanisme) autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions.

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions
Lotissements		✖	x
Parcs résidentiels de loisir ou village de vacances (destinés à accueillir des hébergements légers à usage de loisir)	x		
Terrains de camping nouveaux ou travaux sur des terrains de camping existants	x		
Terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés	x		
Parc d'attraction et aires de jeu ou de sport (plus de 2 ha)	x		
Golfs (plus de 25 ha)	x		
Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	x		
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m <sup>2</sup> )	x		
Terrains destinés aux aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage de plus de 2 résidences, constituant de l'Habitat permanent	x		
Terrains permettant l'installation de plus de 2 résidences démontables constituant de l'Habitat permanent	x		
Coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés	x	✖	
Travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 ou L.151-23	x	✖	

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions
Résidences mobiles constituant un habitat permanent des gens du voyage si elles sont installées pendant plus de 3 mois consécutifs	x		
Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage et terrains familiaux	x		
Divisions foncières (zones délimitées selon article L.115-3 du Code de l'urbanisme)			Sous réserve de la préservation des éléments architecturaux, patrimoniaux et paysagers, ainsi que de la capacité du quartier à absorber la densité ajoutée (stationnement, services publics, etc.).
Aménagement et mise à disposition de terrain pour les campeurs	x		
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	x		

**C. Démolitions interdites ou soumises à condition : permis de démolir**

Démolitions	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions :
	Bâti remarquable au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme, repéré sur le document graphique		Les bâtiments présentant un état avancé de dégradation et comportant des risques de sécurité  Par la mise en place d'un arrêté « Péril Imminent » attestant un risque de dégradation imminente ou une menace de ruine, qui nécessitera le constat d'un expert judiciaire.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

**Préciser que UR 3 et UR4 sont en partie dans le site classé de la Plaine de Versailles et qu'à ce titre la réglementation diffère.**

### A : volumétrie et implantation des constructions

#### A-1 L'emprise au sol des constructions

##### Règles générales :

- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.
- En UR 1 l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 %,
- En UR 2 l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à ~~60 %~~ **50%**
- En UR 3 l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 %,
- En UR 4 l'emprise au sol des constructions **est fixée à 50%** ~~doit respecter les polygones d'implantation des constructions figurant sur le plan masse annexé au présent règlement.~~

L'emprise au sol des constructions annexes tels que garages et dépendances, ne peut excéder 8% de la surface du terrain.

##### Exception

UR 3 : L'emprise au sol maximale par bâtiment destiné à des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup>. Si l'emprise au sol autorisée en application de la règle générale dépasse 200 m<sup>2</sup> elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excédera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### A-2 L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

##### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

Lorsque figure sur le plan de zonage un symbole « marge de retrait », c'est à partir de cette marge que les règles d'implantation des constructions doivent être respectées. En l'absence de symbole sur le plan de zonage, la limite entre l'unité foncière et l'emprise publique constitue la limite de référence.

##### Règles applicables

UR 1 et UR 2 : Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

UR 3 : Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

UR 4 : L'implantation des constructions doit respecter le plan de masse annexé au présent règlement.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

## A-3 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### En UR 1

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les distances minimums obligatoires suivantes :

- 8 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues
- 4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues

### En UR 2

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les distances minimums obligatoires suivantes :

- 6 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues
- 3 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues

Dans les emprises couvertes par l'OAP « les abords de l'avenue de la République », ce sont les règles de retrait de fond de parcelle définies sur l'OAP qui s'appliquent => **il faut préciser les distances de retraits depuis la voirie.**

### En UR 3

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les distances minimums obligatoires suivantes :

- 4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues
- ~~2,50~~ **3** mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues

### En UR 4

L'implantation des constructions doit respecter les polygones d'implantation des constructions figurant sur le plan masse annexé au présent règlement.

#### **Dispositions particulières :**

Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ~~1~~ **3** mètre minimum.

Les constructions annexes dont la hauteur maximale excède ~~2,50~~ **3** mètres devront être implantées en retrait d'au moins 2,50 mètres des limites séparatives.

## A-4 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Marge de retrait à respecter :

- En UR 1 : la marge de retrait doit être au moins égale à :
  - o la hauteur de la façade la plus haute moins 3 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues
  - o la moitié de la hauteur de la façade la plus haute si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues
- En UR 2 et UR 3 : la marge de retrait doit être au moins égale à :
  - o 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues
  - o 4 mètres si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues
- En UR4 : L'implantation des constructions doit respecter les polygones d'implantation des constructions figurant sur le plan masse annexé au présent règlement

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

## A-5 La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- En UR 1 : 15 m au point le plus haut (R+3+Attique), le dernier étage devant être réalisé en attique avec un retrait d'au moins deux mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur,
- En UR 2 : 12 m au point le plus haut (R+2+Attique), le dernier étage devant être réalisé en attique avec un retrait d'au moins deux mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur. Toutefois, au sein du secteur concerné par l'OAP « les abords de l'avenue de la République », le nombre de niveaux autorisé est défini sur l'OAP
- En UR 3 : 9 m au point le plus haut (R+1+Combles) et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Toutefois, cette hauteur ne pourra être utilisée que sur les 2/3 de l'emprise au sol maximale fixée à l'article 2-1-a. Sur le 1/3 restant de l'emprise au sol, la hauteur maximale ne peut excéder 6 mètres au point le plus haut.
- ~~- En UR 4 : les hauteurs maximales des constructions sont définies par le plan de masses annexé au présent règlement.~~

**Les hauteurs des constructions devront suivre une graduation progressive, afin d'éviter un front bâti. Autrement dit, les lots prévus atteignant 21 mètres de hauteur sur le plan de masse ne sont pas adaptés pour assurer une transition harmonieuse entre la plaine et le projet de la ZAC Fossé Pâté. Les hauteurs devront être planifiées en allant du plus bas (6 mètres) à partir de la frange urbaine, jusqu'au plus haut (19 mètres) en rejoignant le tissu bâti en arrière-plan, en évitant de dépasser la canopée existante. Il est préconisé de réaliser un plan de coupe pour planifier cette graduation progressive et d'appréhender au mieux l'insertion du projet dans le paysage.**

**(voir recommandation sur le plan masse et l'OAP)**

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en cas d'implantation en limite séparative et à 3,50 mètres dans les autres cas.

## B : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

**Rappel :** 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 constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

### Esprit général :

**Toutes nouvelles constructions devront s'insérer dans l'environnement existant en termes de continuité, de matériaux, de gabarit, d'implantation ...**

**En UR4 : les constructions devront prendre en compte les insertions des franges de la Plaine de Versailles, par l'épannelage des bâtiments, les matériaux et les teintes pour permettre une transition avec le paysage. Un soin attentif sera porté aux étages supérieurs qui émergeront du couvert végétal existant. Prévoir un alignement d'arbres de haute tige le long de la frange pour assurer la transition avec la Plaine de Versailles.**

~~Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio-climatique) doivent être évitées les architectures simplistes et pauvres. L'accent devra être mis sur l'usage de matériaux durables.~~

### Proportion volume :

**Les grandes longueurs de constructions devront être évitées, et le séquençage des façades devra être favorisé de manière à conserver l'échelle du bâti individuel ou de petits collectifs.**

~~Devront être recherchés des proportions et des volumes harmonieux notamment en ce qui concerne le rapport entre longueur de façade et hauteur de la construction. De même en ce qui concerne longueur de la façade la plus longue et longueur de la façade la plus courte.~~

### Couleurs :

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), **priviliégiant les tons naturels et une harmonie ton sur ton. Les couleurs vives, ainsi que le blanc et le noir, seront interdites car trop contrastantes** ~~ou en contraste.~~

### Toitures et ouvertures en toitures :

- **Pentes des toitures :**

En cas de toitures à pentes, le degré de pente doit être compris entre ~~35 et 45°~~ **40 et 50°**, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles **une mono-pente d'au moins 10% sera privilégiée, en fonction des exigences des matériaux**

(zinc, tuiles ...). ~~il n'est pas fixé de degré de pente.~~ **Les toitures en tôle ondulée, en bac acier, en fibreciment ou en bitume ... seront interdits.**

Les toitures à pente devront présenter l'aspect de tuiles (d'aspect ~~20~~ **45 unités** au m<sup>2</sup> minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

- **Percements :**

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. En cas d'ouverture en toitures (lucarnes, châssis vitré dans le rampant de la toiture) elles doivent être de taille et de proportion équilibrée, **inférieur aux ouvertures du niveau inférieur et en façade principale. Elles devront être centrées par rapport aux ouvertures de l'étage inférieur soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.** ~~par rapport au volume de la construction à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.~~

- **Châssis :**

~~Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.~~

**Il sera réalisé le moins possible de châssis sur les toitures. Ils ne devront pas être accolés. Les châssis de toit seront à dominante verticale et de dimensions maximales 80x100cm. Ils seront de type « à encastrer » et sans volet roulant extérieur, pour ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture, seront implantés dans la partie inférieure des combles et seront axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Ils seront de teinte sombre excluant le noir pur.**

**Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés. Ils seront encastrés dans le pan de toiture. Lorsqu'une toiture de par ses dimensions pourra admettre plusieurs châssis, ceux-ci seront de dimensions homogènes, composés les uns par rapport aux autres, soit suffisamment écartés, soit regroupés.**

**Les verrières seront réalisées en profilés de tonalité sombre et ne formeront pas de surépaisseur par rapport au plan de la toiture.**

Dans la zone UR 4, les bâtiments d'une hauteur allant jusqu'à R+3 ~~doivent~~ **peuvent avoir une toiture-terrasse ou une toiture classique :**

- **Pour les toitures terrasses : un traitement soigné de l'acrotère et du garde-corps sera réalisé (barreaudage ajouré, jardinière plantée, etc.). Il faudra éviter les garde-corps de sécurité trop techniques, pleins, ainsi que toutes occultations (brise-vue, claustras, palissades, éléments en PVC) et les plantations d'espèces résineuses et monospécifiques (type thuya, laurier, bambou, sapin).**

Pour les constructions dépassant R+3, le dernier ou les deux derniers étages doivent comporter un attique avec un retrait de ~~1,5~~ **2 mètres** depuis le nu de chaque façade des niveaux inférieurs.

## Façades et ouvertures en façades :

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres.

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin, tant dans leur composition et leur forme **que dans leur couleur, leurs finitions, leurs matériaux et leur teinte**. Les ouvertures en façades doivent être de proportions équilibrées entre elles et par rapport à la volumétrie générale de la construction. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Pour les enduits sont interdites les couleurs foncées ou vives.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

## Éléments techniques :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. **Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale sont en zinc naturel.**

~~Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.~~

**Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager. Les paraboles sont interdites en toiture et sur les cheminées.**

## Clôtures et les portails :

~~Les clôtures sur rue :~~

- ~~▪ La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.~~
- ~~▪ Les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un mur bahut maçonné d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré (2/3 de vide maximum et 1/3 de plein maximum) composé d'une grille, d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.~~
- ~~▪ Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.~~
- ~~▪ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.~~
- ~~▪ En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.~~
- ~~▪ Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.~~

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural, patrimonial et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation. En prolongement des constructions nouvelles seront créées des clôtures, qui devront s'inspirer de l'architecture et du paysage urbain environnant, dans le but de garder la cohérence du tissu urbain et la continuité de la façade urbaine, patrimoniale et paysagère.

Sont interdits :

- Toutes occultations (brise-vue, claustras, palissades, éléments en PVC)
  - L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
  - Les clôtures blanches, les grillages en treillis soudés, à torsion simple, appauvrissent la qualité architecturale
  - Les plantations d'espèces résineuses et monospécifiques (type thuya, laurier, bambou, sapin)
- Clôture sur rue :
    - D'un mur plein, permettant de prolonger la continuité du bâti ancien et traditionnel avoisinant, en maçonnerie de pierre apparente et enduit, faisant au moins 1.20m jusqu'à 1.80m de hauteur
    - D'un mur bahut en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 0.60m par rapport au sol. Il peut être surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical ajouré minimum à 80% (en ferronnerie, barreaudage simple, grille/grillage sombre), ne dépassant pas les 1.20m de hauteur. Celui-ci peut être doublé d'une haie champêtre, composée d'essences variées et locales recommandées en annexes (palette végétale à créer ou référence à la liste de l'ARB). La hauteur totale sera limitée à 1.80m.
    - D'une haie arbustive seule, qui devra respecter les distances du Code Civil concernant la plantation par rapport à la voie publique. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essences fruitières, mellifères, ...). Celle-ci peut être doublée d'un grillage simple de couleur sombre, léger et ajouré (maille carrée, rectangulaire) qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune. La hauteur totale sera limitée à 1.80m.
  - Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constitués d'une haie et/ou d'un grillage simple ne dépassant pas 2m :
    - La haie arbustive (haie vive, libre, ou taillée) devra respecter les distances du Code Civil concernant les plantations par rapport à la propriété voisine. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essence fruitière, mellifère, ...).
    - La clôture grillagée sera un grillage simple, souple, léger et ajouré (maille carrée, rectangulaire), transparents et de couleur traditionnelle. Les treillis soudés ne sont pas autorisés.
    - La clôture en bois type ganivelle : des lattes en bois fendues en barreaudage (ex : châtaignier) pointées et écorcées, reliées par un fil de fer galvanisé et ajouré.

Le CAUE78 a réalisé une fiche outil sur « La clôture : une interface entre espace public et espace privé » qui peut inspirer et aider la commune à dessiner son règlement en prenant en compte le contexte.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## Les portails et portillons d'accès :

Les portails et portillons doivent être de forme simple, pleine ou ajourée. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m et être de même hauteur que les clôtures ou murs. Sont interdits pour les clôtures, portails et portillons :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.)
- L'emploi de matériaux de recouvrement (bardage, coffrage, plaquettes, fausse pierre, etc.), ou d'aspect bois ou plastique, ou destinés à un autre usage (d'aspect tôles ondulées, etc.).

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### ~~Les clôtures en limite séparative :~~

~~Elles doivent être constituées par une haie et/ou un grillage et/ou une palissade de bois et/ou un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas la hauteur des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.~~

## Les constructions annexes :

Elles devront s'harmoniser avec la construction principale **tant dans le volume, la composition et la forme que dans leur couleur, leurs finitions, leurs matériaux et leur teinte** (murs, toitures et couvertures, percements).

## Les travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modification - extension :

En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, ~~elles pourront présenter une facture moderne à condition d'être de qualité.~~

## Les dispositifs d'énergie renouvelable

~~Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture~~

## Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, toutefois, ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement urbain et paysager :

- Leur positionnement sera le plus discret possible afin de réduire leur impact ;
- Ils ne doivent pas présenter de débordements par rapport à la toiture ;
- Ils seront assemblés en frises ou bandeaux horizontaux ou verticaux (selon la configuration de la toiture) pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Ils seront regroupés au plus proche de la gouttière ou du faitage sur le toit ;
- Ils seront ordonnancés par rapport aux ouvertures situées dans le pan de toiture ;
- L'installation des panneaux se fera directement sur le lattis ou les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit, et respectera le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment ;
- Ils seront installés sur la partie arrière des parcelles et non sur la partie visible de la voie publique.

**Il est privilégié l'installation des panneaux sur les toitures secondaires : sur extension, sur abris (pergolas, carports ...), sur annexes, sur auvent ... afin d'être plus facilement traités comme des éléments d'architecture : capteurs posés dans le plan de la toiture d'une véranda, panneaux alignés sur la totalité du toit d'un garage, panneaux servant aussi d'auvent...**

Il est préconisé d'adapter l'aspect des capteurs solaires : choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture

Sur les constructions existantes et neuves, l'intégration des panneaux et des capteurs doivent être pensée comme un élément constitutif de son architecture à part entière, et non des rajouts.

## C : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- En UR 1 : 40 % minimum de la surface de l'unité foncière non occupée par les emprises bâties devra être traitée en espace vert de pleine terre.
- En UR 2 et UR 3 : 70 % minimum de la surface de l'unité foncière non occupée par les emprises bâties devra être traitée en espace vert de pleine terre.
- En UR 4 : ~~30~~ **40** % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, **Si le projet justifie l'abattage d'arbres existants, la valeur intégrale de chaque arbre devra être calculée (ex : caractéristique, zone d'implantation, agréments et désagréments, qualité écologique, santé ...). Cette évaluation permettra d'assurer une compensation réelle et équivalente à la perte, conformément à l'outil « Barème de l'arbre (CAUE 77, Plante&Cité). Par exemple, l'abattage d'un arbre de 50 ans pourrait être compensé par la plantation de 15 arbres d'espèces locales et indigènes.** ~~les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.~~

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales **seront** locales **et/ou** indigènes ~~devra être privilégiée au détriment~~, et les espèces exotiques ~~potentiellement~~ invasives **seront interdites à la plantation** (cf. liste en annexe).

Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales (**palette végétale à créer ou référence à la liste « Plantes locales en Ile-de-France » de l'ARB**).

### Espaces verts protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les plans de zonage repèrent des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. ~~Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 9 m<sup>2</sup> par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain identifié en espace vert protégé.~~

---

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

## **A : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

---

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

### **A-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

---

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

Les voies devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

### **A-2 L'accès sur la parcelle**

---

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

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

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

### **A-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings**

---

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

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

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies en impasse destinée à desservir plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour.

## B : stationnement

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension (de plus de 20 m<sup>2</sup>), de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

### Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

- Normes techniques : chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après. longueur : 5 mètres, largeur : 2,50 mètres, 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	<p><b>Zones UR1, UR 2 et UR 4 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements d'une pièce : 1 place de stationnement</li> <li>• Pour les logements de deux pièces : 1,5 place</li> <li>• Pour les logements de 3 pièces et plus : 2 places de stationnement</li> <li>• En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (extension de moins de 20 m<sup>2</sup>) : il n'est pas exigé de place supplémentaire</li> </ul> <p>On prévoira aussi le stationnement des visiteurs : 10% de places de stationnement supplémentaires</p> <p>Le calcul est arrondi à l'unité supérieure ou inférieure la plus proche.</p>
	Hébergement	<p><b>Zone UR3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions neuves de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places par logement et 1 place de stationnement visiteurs</li> <li>• Pour les constructions neuves de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places par logement et 1 place de stationnement visiteurs</li> <li>• En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (extension de moins de 20 m<sup>2</sup>) : il n'est pas exigé de place supplémentaire</li> <li>• En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (extension de plus de 20 m<sup>2</sup>) : la règle pour les constructions neuves s'applique</li> </ul> <p>Conformément à l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 (logements locatifs, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés, résidences universitaires) la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p>

Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<p>Pour les constructions de moins de 200m<sup>2</sup> de surface de vente, il n'est pas exigé de place de stationnement</p> <p>Pour les constructions de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la construction est située au-delà de 500 mètres d'une gare : 1 place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Si la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Hôtel	<b>Est exigé</b> 1 place pour 5 chambres
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	<b>Est exigé</b> le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<p>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	

	Equipements sportifs	
	Lieux de cultes	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	<b>Est exigé</b> 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
	Entrepôt	
	Bureau	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.
	Centre de congrès et d'exposition	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
	Exploitation forestière	

### Traitement paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnement extérieur, ~~de plus de 4 places~~, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales (cf. Fiche outil CAUE78 « Référentiel pour la réalisation d'aires de stationnement durables »).

~~L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 2 premières places de stationnement extérieur.~~

### C : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

#### C-1 Eau et assainissement

##### Réseaux d'eaux

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

##### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les

prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder est autorisé l'assainissement individuel dans le respect de la réglementation en vigueur et sous le contrôle du SPANC.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

### Eaux pluviales

Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE.

- A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées. De plus, le recours à la récupération des eaux de pluie pour certains usages contribue à favoriser la réduction de la pression sur la ressource en eau potable en offrant la possibilité de recourir à d'autres sources d'eau.
  - Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
  - Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures). Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

- Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.
- Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

## **C-2 Réseaux de communication électronique**

---

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

## **C-3 Réseaux de distribution d'énergie**

---

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

## **C-4 Collecte des déchets et des ordures ménagères et encombrants**

---

Tout projet soumis à permis de construire (hormis les constructions ne comprenant qu'un seul logement) doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.

Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement ou affectée à un usage autre que le logement, doit disposer d'un local adapté à la collecte et au tri des ordures ménagères, en respectant les règles en vigueur sur le territoire communal, telles qu'elles sont rappelées au sein du rapport de présentation. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement doit présenter des locaux de stockage des déchets aménagés de préférence en rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la Collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiment existant, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Dans le cas de la création d'un logement individuel, le projet devra faciliter la mise en œuvre d'un composter maison, ainsi que d'un système de tri des biodéchets.

Afin de réduire la production de déchets de chantier, il sera privilégié les réalisations valorisant l'existant.

## ZONE UE

La zone UE correspond à la zone accueillant ou destinée à accueillir des équipements collectifs. Un sous-secteur UE1 correspond à une zone d'équipements à destination de lieux de cultes.

**Une partie du parcellaire classé en zone UE est inclus dans le périmètre du Site Classé de la Plaine de Versailles, classé par décret du 7 juillet 2000. A ce titre tout permis est soumis à une autorisation ministérielle après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), de l'inspecteur des sites (IS) et de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des sites (CDNPS).**



**CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

A. Usages ou occupation du sol soumis à permis de construire ou à déclaration préalable de construction (articles R 421-1 à R 421-8 du code de l'urbanisme) constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement			Logements de fonction, logements de gardiens
	Hébergement	UE1	UE	UE
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UE1	UE	
	Hôtel	UE1 UE	UE	
	Autres hébergements touristiques	UE1 UE	UE	
	Cinéma	UE1	UE	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	UE1 UE	UE	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	x		
	Centre de congrès et d'exposition	UE1	UE	

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<b>UE1</b>	<b>UE</b>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<b>x</b>	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		<b>x</b>	
	Salles d'art et de spectacles	<b>UE1</b>	<b>UE</b>	
	Equipements sportifs	<b>UE1</b>	<b>UE</b>	
	Lieux de cultes	<b>UE</b>	<b>UE1</b>	
	Autres équipements recevant du public	<b>UE1</b>	<b>UE</b>	
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	<b>x</b>		
	Exploitation forestière	<b>x</b>		

**B. Usages ou occupation du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable d'aménagement** (articles R 421-19 du code de l'urbanisme) autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions.

<b>Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement</b>	<b>Constructions interdites</b>	<b>Constructions autorisées sans condition</b>	<b>Autorisé sous conditions particulières : conditions</b>
Lotissements		<b>x</b>	
Parcs résidentiels de loisir ou village de vacances (destinés à accueillir des hébergements légers à usage de loisir)	<b>x</b>		
Terrains de camping nouveaux ou travaux sur des terrains de camping existants	<b>x</b>		
Terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés	<b>x</b>		

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions
Parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (plus de 2 ha)	x		
Golfs (plus de 25 ha)	x		
Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	x		
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m <sup>2</sup> )	x		
Terrains destinés aux aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage de plus de 2 résidences, constituant de l'Habitat permanent	x		
Terrains permettant l'installation de plus de 2 résidences démontables constituant de l'Habitat permanent	x		
Coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés	x	*	
Travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 ou L.151-23	x	*	
Résidences mobiles constituant un habitat permanent des gens du voyage si elles sont installées pendant plus de 3 mois consécutifs	x		
Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage et terrains familiaux	x		
Divisions foncières (zones délimitées selon article L.115-3 du Code de l'urbanisme)			Sous réserve de la préservation des éléments architecturaux, patrimoniaux et paysagers, ainsi que de la capacité du quartier à absorber la densité ajoutée (stationnement, services publics, etc.).

Aménagement et mise à disposition de terrain pour les campeurs	x		
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	x		

**C. Démolitions interdites ou soumises à condition : permis de démolir**

Démolitions	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions :
	Bâti remarquable au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme, repéré sur le document graphique		<p><del>Les bâtiments présentant un état avancé de dégradation et comportant des risques de sécurité</del></p> <p><b>Par la mise en place d'un arrêté « Péril Imminent » attestant un risque de dégradation imminente ou une menace de ruine, qui nécessitera le constat d'un expert judiciaire</b></p>

---

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

**A : volumétrie et implantation des constructions**

---

**A-1 L'emprise au sol des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règle

**A-2 L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques**

---

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

En UE1, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

**A-3 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum obligatoire de :

- 4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues
- 2,50 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues

En UE1, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,50 mètres. Elles pourront néanmoins s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle. Dans tous les cas, les façades devront présenter des ouvertures.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes.

**A-4 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle

**A-5 La hauteur des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au point le plus haut.

En UE1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut. Le dernier niveau doit être réalisée en attique avec un retrait de 2 mètres minimum depuis le nu de chaque façade des niveaux inférieurs.

## B : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

**Rappel :** 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.

- **Esprit général :**

Toutes nouvelles constructions devront s'insérer dans l'environnement existant en termes de continuité, de matériaux, de gabarit, d'implantation ...

- **Proportion volume :**

Les projets de construction doivent prendre en compte l'intégration harmonieuse des volumes bâtis dans le paysage environnant, ainsi que les hauteurs et les formes également pour s'adapter au contexte du site (frange urbaine dans un contexte agricole, relief, éléments paysagers existants, point de vue, ...) et en favorisant une transition fluide avec le paysage environnant. Tout comme les choix architecturaux (matériaux, finitions, teinte, ...) qui devront être étudiés avec soin pour être en accord avec le site environnant.

- **Couleurs :**

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), privilégiant les tons naturels et une harmonie ton sur ton. Les couleurs vives, ainsi que le blanc et le noir, seront interdites car trop contrastantes.

- **Façades et ouvertures en façades :**

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin, tant dans leur composition et leur forme que dans leur couleur, leurs finitions, leurs matériaux et leur teinte

- **Éléments techniques :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale sont en zinc naturel.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager. Les paraboles sont interdites en toiture et sur les cheminées.

- **Clôtures :**

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural, patrimonial et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation. En prolongement des constructions nouvelles seront créées des clôtures, qui devront s'inspirer de

l'architecture et du paysage urbain environnant, dans le but de garder la cohérence du tissu urbain et la continuité de la façade urbaine, patrimoniale et paysagère.

Sont interdits :

- Toutes occultations (brise-vue, claustras, palissades, éléments en PVC)
- L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
- Les clôtures blanches, les grillages en treillis soudés, à torsion simple, appauvrissent la qualité architecturale
- Les plantations d'espèces résineuses et monospécifiques (type thuya, laurier, bambou, sapin)

Les clôtures sur rue et en limites séparatives peuvent être constitués d'une haie, accompagnée ou non d'un grillage simple ne dépassant pas 2m :

- La haie arbustive (haie vive, libre, ou taillée) devra respecter les distances du Code Civil concernant les plantations par rapport à la propriété voisine. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essence fruitière, mellifère, ...).
- La clôture grillagée sera un grillage simple, souple, léger et ajouré (maille carrée, rectangulaire), transparents et de couleur traditionnelle. Les treillis soudés ne sont pas autorisés.
- La clôture en bois type ganivelle : des lattes en bois fendues en barreaudage (ex : châtaignier) pointées et écorcées, reliées par un fil de fer galvanisé et ajouré.

Le CAUE78 a réalisé une fiche outil sur « La clôture : une interface entre espace public et espace privé » qui peut inspirer et aider la commune à dessiner son règlement en prenant en compte le contexte.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture

- Les portails et portillons d'accès :

Les portails et portillons doivent être de forme simple, pleine ou ajourée. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m et être de même hauteur que les clôtures ou murs. Sont interdits pour les clôtures, portails et portillons :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.)
- L'emploi de matériaux de recouvrement (bardage, coffrage, plaquettes, fausse pierre, etc.), ou d'aspect bois ou plastique, ou destinés à un autre usage (d'aspect tôles ondulées, etc.).

- Les constructions annexes :

Elles devront s'harmoniser avec la construction principale tant dans le volume, la composition et la forme que dans leur couleur, leurs finitions, leurs matériaux et leur teinte (murs, toitures et couvertures, percements).

- Les travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modification - extension :

En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, elles pourront présenter une facture moderne à, condition d'être de qualité.

- Les dispositifs d'énergie renouvelable :

Les panneaux solaires sont recommandés en toiture tout en ne portant pas atteinte à l'environnement urbain et paysager :

- Leur positionnement sera le plus discret possible afin de réduire leur impact ;

- Ils ne doivent pas présenter de débordements par rapport à la toiture ;
- Ils seront assemblés en frises ou bandeaux horizontaux ou verticaux (selon la configuration de la toiture) pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Ils seront regroupés au plus proche de la gouttière ou du faitage sur le toit ;
- Ils seront ordonnancés par rapport aux ouvertures situées dans le pan de toiture ;
- L'installation des panneaux se fera directement sur le lattis ou les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit, et respectera le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment ;
- Ils seront installés sur la partie arrière des parcelles et non sur la partie visible de la voie publique.

Il est aussi privilégié l'installation des panneaux sur les toitures secondaires : sur extension, sur abris (carports ...), sur annexes, sur auvent ... afin d'être plus facilement traités comme des éléments d'architecture : capteurs posés dans le plan de la toiture d'une véranda, panneaux alignés sur la totalité du toit d'un garage, panneaux servant aussi d'auvent...

Il est préconisé d'adapter l'aspect des capteurs solaires : choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture

Sur les constructions existantes et neuves, l'intégration des panneaux et des capteurs doivent être pensée comme un élément constitutif de son architecture à part entière, et non des rajouts.

- Traitement paysagers des stationnements :

Ils seront traités en matériaux perméables de type dalles gazon, enherbé, graviers ... ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales (cf. Fiche outil CAUE78 « Référentiel pour la réalisation d'aires de stationnement durables »).

### C : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

En UE, ~~30~~ **50** % minimum de la surface non occupée par l'emprise des constructions devra être aménagée en espace libre de pleine terre.

En UE1, **60% de la surface non occupée par l'emprise des constructions devra être aménagée en espace libre de pleine terre.** ~~il n'est pas fixé de règle.~~

**La topographie ainsi que les sols naturels doivent être préservés. Les murs de soutènements sont à éviter.**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, **Si le projet justifie l'abattage d'arbres existants, la valeur intégrale de chaque arbre devra être calculée (ex : caractéristique, zone d'implantation, agréments et désagréments, qualité écologique, santé ...).** Cette évaluation permettra d'assurer une compensation réelle et équivalente à la perte, conformément à l'outil « Barème de l'arbre (CAUE 77, Plante&Cité). Par exemple, l'abattage d'un arbre de 50 ans pourrait être compensé par la plantation de 15 arbres d'espèces locales et indigène

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales **seront** locales **et/ou** indigènes ~~devra être privilégiée au détriment,~~ et les espèces exotiques ~~potentiellement~~ invasives **seront interdites à la plantation** (cf. liste en annexe).

Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales (**palette végétale à créer ou référence à la liste « Plantons local en Ile-de-France » de l'ARB).**

### **Espaces verts protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**

Les plans de zonage repèrent des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. ~~Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 9 m<sup>2</sup> par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain identifié en espace vert protégé.~~

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

### **A : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

---

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

#### **A-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

---

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

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

#### **A-2 L'accès sur la parcelle**

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

#### **A-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings**

---

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

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

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

## B : stationnement

---

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

En UE1, il est exigé un minimum de 60 places en sous-sol pour les équipements d'intérêt collectif à destination de lieux de cultes.

## C : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### C-1 Eau et assainissement

---

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder est autorisé l'assainissement individuel dans le respect de la réglementation en vigueur et sous le contrôle du SPANC.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

#### Eaux pluviales

Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE.

- A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.
  - Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
  - Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité

sur un hectare en l'espace de 4 heures). Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

- Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.
- Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

### **C-4 Collecte des déchets et des ordures ménagères et encombrants**

---

Tout projet soumis à permis de construire (hormis les constructions ne comprenant qu'un seul logement) doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.

Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement ou affectée à un usage autre que le logement, doit disposer d'un local adapté à la collecte et au tri des ordures ménagères, en respectant les règles en vigueur sur le territoire communal, telles qu'elles sont rappelées au sein du rapport de présentation. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement doit présenter des locaux de stockage des déchets aménagés de préférence en rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la Collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiment existant, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Dans le cas de la création d'un logement individuel, le projet devra faciliter la mise en œuvre d'un composter maison, ainsi que d'un système de tri des biodéchets.

Afin de réduire la production de déchets de chantier, il sera privilégié les réalisations valorisant l'existant.



## ZONE UAE

La zone UAE correspond à la zone accueillant ou destinée à accueillir des activités économiques



**CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

A. Usages ou occupation du sol soumis à permis de construire ou à déclaration préalable de construction (articles R 421-1 à R 421-8 du code de l'urbanisme) constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement			Logements de fonction, logements de gardiens à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité
	Hébergement	x		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hôtel	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
	Cinéma	x		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie		x	x
	Entrepôt		x	x
	Bureau		x	x
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs		x	
	Lieux de cultes	x		
	Autres équipements recevant du public		x	
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière	x		

**B. Usages ou occupation du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable d'aménagement** (articles R 421-19 du code de l'urbanisme) autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions.

<b>Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement</b>	<b>Constructions interdites</b>	<b>Constructions autorisées sans condition</b>	<b>Autorisé sous conditions particulières : conditions</b>
Lotissements		x	
Parcs résidentiels de loisir ou village de vacances (destinés à accueillir des hébergements légers à usage de loisir)	x		
Terrains de camping nouveaux ou travaux sur des terrains de camping existants	x		

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions
Terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés	x		
Parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (plus de 2 ha)	x		
Golfs (plus de 25 ha)	x		
Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	x		
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m <sup>2</sup> )	x		
Terrains destinés aux aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage de plus de 2 résidences, constituant de l'Habitat permanent	x		
Terrains permettant l'installation de plus de 2 résidences démontables constituant de l'Habitat permanent	x		
Coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés	x	*	
Travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 ou L.151-23	x	*	
Résidences mobiles constituant un habitat permanent des gens du voyage si elles sont installées pendant plus de 3 mois consécutifs	x		
Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage et terrains familiaux	x		
Divisions foncières (zones délimitées selon article L.115-3 du Code de l'urbanisme)			
Aménagement et mise à disposition de terrain pour les campeurs	x		

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	x		

**C. Démolitions interdites ou soumises à condition : permis de démolir**

Démolitions	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions :
	Bâti remarquable au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme, repéré sur le document graphique		<p><del>Les bâtiments présentant un état avancé de dégradation et comportant des risques de sécurité</del></p> <p>Par la mise en place d'un arrêté « Péril Imminent » attestant un risque de dégradation imminente ou une menace de ruine, qui nécessitera le constat d'un expert judiciaire.</p>

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

⇒ **Les zones UAE sont des secteurs à OAP qui nécessite une précision et une base réglementaire afin de cadrer les futures constructions, notamment en termes d'architectures, d'insertions, de lisières et de traitement en frange du site classé de la Plaine de Versailles.**

### A : volumétrie et implantation des constructions

#### A-1 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle

#### A-2 L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### A-3 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum obligatoire de :

- 4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues
- 2,50 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues

#### A-4 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle

#### A-5 La hauteur des constructions

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

## B : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

**Rappel :** 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.

- **Esprit général :**

Toutes nouvelles constructions devront s'insérer dans l'environnement existant en termes de continuité, de matériaux, de gabarit, d'implantation ...

- **Proportion volume :**

Les projets de construction doivent prendre en compte l'intégration harmonieuse des volumes bâtis dans le paysage environnant, ainsi que les hauteurs et les formes également pour s'adapter au contexte du site (frange urbaine dans un contexte agricole, relief, éléments paysagers existants, point de vue, ...) et en favorisant une transition fluide avec le paysage environnant. Tout comme les choix architecturaux (matériaux, finitions, teinte, ...) qui devront être étudiée avec soin pour être en accord avec le site environnant.

- **Couleurs :**

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), privilégiant les tons naturels et une harmonie ton sur ton. Les couleurs vives, ainsi que le blanc et le noir, seront interdites car trop contrastantes.

- **Façades et ouvertures en façades :**

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin, tant dans leur composition et leur forme que dans leur couleur, leurs finitions, leurs matériaux et leur teinte

- **Éléments techniques :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale sont en zinc naturel.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager. Les paraboles sont interdites en toiture et sur les cheminées.

- **Clôtures :**

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural, patrimonial et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation. En prolongement des constructions nouvelles seront créées des clôtures, qui devront s'inspirer de

l'architecture et du paysage urbain environnant, dans le but de garder la cohérence du tissu urbain et la continuité de la façade urbaine, patrimoniale et paysagère.

Sont interdits :

- Toutes occultations (brise-vue, claustras, palissades, éléments en PVC)
- L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
- Les clôtures blanches, les grillages en treillis soudés, à torsion simple, appauvrissent la qualité architecturale
- Les plantations d'espèces résineuses et monospécifiques (type thuya, laurier, bambou, sapin)

Clôture sur rue :

- D'un mur plein, permettant de prolonger la continuité du bâti ancien et traditionnel avoisinant, en maçonnerie de pierre apparente et enduit, faisant au moins 1.20m jusqu'à 1.80m de hauteur
- D'un mur bahut en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 0.60m par rapport au sol. Il peut être surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical ajouré minimum à 80% (en ferronnerie, barreaudage simple, grille/grillage sombre), ne dépassant pas les 1.20m de hauteur. Celui-ci peut être doublé d'une haie champêtre, composée d'essences variées et locales recommandées en annexes (palette végétale à créer ou référence à la liste de l'ARB). La hauteur totale sera limitée à 1.80m.
- D'une haie arbustive seule, qui devra respecter les distances du Code Civil concernant la plantation par rapport à la voie publique. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essences fruitières, mellifères, ...). Celle-ci peut être doublée d'un grillage simple de couleur sombre, léger et ajouré (maille carrée, rectangulaire) qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune. La hauteur totale sera limitée à 1.80m.

Clôtures sur limites séparatives peuvent être constitués d'une haie, accompagnée ou non d'un grillage simple ne dépassant pas 2m :

- La haie arbustive (haie vive, libre, ou taillée) devra respecter les distances du Code Civil concernant les plantations par rapport à la propriété voisine. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essence fruitière, mellifère, ...).
- La clôture grillagée sera un grillage simple, souple, léger et ajouré (maille carrée, rectangulaire), transparents et de couleur traditionnelle. Les treillis soudés ne sont pas autorisés.
- La clôture en bois type ganivelle : des lattes en bois fendues en barreaudage (ex : châtaignier) pointées et écorcées, reliées par un fil de fer galvanisé et ajouré.

Le CAUE78 a réalisé une fiche outil sur « La clôture : une interface entre espace public et espace privé » qui peut inspirer et aider la commune à dessiner son règlement en prenant en compte le contexte.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture

- Aménagement des lisières agrirubaines :

Les dispositions visent à :

- Assurer une transition harmonieuse entre les zones urbaines et les espaces naturels ou agricoles.
- Préserver le caractère paysager et écologique des lisières.
- Limiter l'impact des constructions sur les vues et les continuités écologiques.
- Assurer une lisière plantée avec des espèces locales et de plusieurs strates, pour renforcer la continuité écologique

- Les portails et portillons d'accès :

Les portails et portillons doivent être de forme simple, pleine ou ajourée. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m et

être de même hauteur que les clôtures ou murs. Sont interdits pour les clôtures, portails et portillons :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.)
- L'emploi de matériaux de recouvrement (bardage, coffrage, plaquettes, fausse pierre, etc.), ou d'aspect bois ou plastique, ou destinés à un autre usage (d'aspect tôles ondulées, etc.).

- Les constructions annexes :

Elles devront s'harmoniser avec la construction principale tant dans le volume, la composition et la forme que dans leur couleur, leurs finitions, leurs matériaux et leur teinte (murs, toitures et couvertures, percements).

- Les travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modification - extension :

En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, elles pourront présenter une facture moderne à, condition d'être de qualité.

- Les dispositifs d'énergie renouvelable :

Les panneaux solaires sont recommandés en toiture tout en ne portant pas atteinte à l'environnement urbain et paysager :

- Leur positionnement sera le plus discret possible afin de réduire leur impact ;
- Ils ne doivent pas présenter de débordements par rapport à la toiture ;
- Ils seront assemblés en frises ou bandeaux horizontaux ou verticaux (selon la configuration de la toiture) pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Ils seront regroupés au plus proche de la gouttière ou du faitage sur le toit ;
- Ils seront ordonnancés par rapport aux ouvertures situées dans le pan de toiture ;
- L'installation des panneaux se fera directement sur le lattis ou les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit, et respectera le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment ;
- Ils seront installés sur la partie arrière des parcelles et non sur la partie visible de la voie publique.

Il est aussi privilégié l'installation des panneaux sur les toitures secondaires : sur extension, sur abris (carports ...), sur annexes, sur auvent ... afin d'être plus facilement traités comme des éléments d'architecture : capteurs posés dans le plan de la toiture d'une véranda, panneaux alignés sur la totalité du toit d'un garage, panneaux servant aussi d'auvent...

Il est préconisé d'adapter l'aspect des capteurs solaires : choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture

Sur les constructions existantes et neuves, l'intégration des panneaux et des capteurs doivent être pensée comme un élément constitutif de son architecture à part entière, et non des rajouts.

- Traitement paysagers des stationnements :

Ils seront traités en matériaux perméables de type dalles gazon, enherbé, graviers ... ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales (cf. Fiche outil CAUE78 « Référentiel pour la réalisation d'aires de stationnement durables »).

### **C : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **60%** des espaces non occupés par des emprises bâties devront être traité en espace vert de pleine terre.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, **Si le projet justifie l'abattage d'arbres existants, la valeur intégrale de chaque arbre devra être calculée (ex : caractéristique, zone d'implantation, agréments et désagréments, qualité écologique, santé ...). Cette évaluation permettra d'assurer une compensation réelle et équivalente à la perte, conformément à l'outil « Barème de l'arbre (CAUE 77, Plante&Cité). Par exemple, l'abattage d'un arbre de 50 ans pourrait être compensé par la plantation de 15 arbres d'espèces locales et indigène**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales **seront** locales **et/ou** indigènes ~~devra être privilégiée au détriment~~, et les espèces exotiques ~~potentiellement~~ invasives **seront interdites à la plantation** (cf. liste en annexe).

Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales (**palette végétale à créer ou référence à la liste « Plantons local en Ile-de-France » de l'ARB**).

### **Espaces verts protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**

Les plans de zonage repèrent des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. ~~Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 9 m<sup>2</sup> par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain identifié en espace vert protégé.~~

---

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

### A : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

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

#### A-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

---

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

Les voies devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse.

#### A-2 L'accès sur la parcelle

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

#### A-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

---

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

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

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

### B : stationnement

---

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Les destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	<p>Pour les logements d'une pièce : 1 place de stationnement            Pour les logements de deux pièces : 1,5 place            Pour les logements de 3 pièces et plus : 2 places de stationnement</p> <p>Le calcul est arrondi à l'unité supérieure ou inférieure la plus proche.</p> <p>Conformément à l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 (logements locatifs, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés, résidences universitaires) la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p> <p>On prévoira aussi le stationnement des visiteurs : 10% de places de stationnement supplémentaires</p>
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<p>Pour les constructions de moins de 200m<sup>2</sup> de surface de vente, il n'est pas exigé de place de stationnement</p> <p>Pour les constructions de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de vente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la construction est située au-delà de 500 mètres d'une gare : 1 place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Si la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Hôtel	<b>Est exigé 1 place pour 5 chambres</b>
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	<b>Est exigé le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</b>
Equipements	Locaux et	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à

<b>d'intérêt collectif et services publics</b>	bureaux des administrations publiques et assimilés	la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de cultes	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	<b>Est exigé</b> 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
	Entrepôt	
	Bureau	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Cuisines dédiées à la vente en ligne Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
	Exploitation forestière	

## Traitement paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnement extérieur, ~~de plus de 4 places~~, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales (cf. Fiche outil CAUE78 « Référentiel pour la réalisation d'aires de stationnement durables »).

~~L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 2 premières places de stationnement extérieur~~

## C : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### C-1 Eau et assainissement

---

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder est autorisé l'assainissement individuel dans le respect de la réglementation en vigueur et sous le contrôle du SPANC.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

#### Eaux pluviales

Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE.

- A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées. De plus, le recours à la récupération des eaux de pluie pour certains usages contribue à favoriser la réduction de la pression sur la ressource en eau potable en offrant la possibilité de recourir à d'autres sources d'eau.
  - Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
  - Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m3 précipité

sur un hectare en l'espace de 4 heures). Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

- Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.
- Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

### **C-2 Collecte des déchets et des ordures ménagères et encombrants**

---

Tout projet soumis à permis de construire (hormis les constructions ne comprenant qu'un seul logement) doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.

Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement ou affectée à un usage autre que le logement, doit disposer d'un local adapté à la collecte et au tri des ordures ménagères, en respectant les règles en vigueur sur le territoire communal, telles qu'elles sont rappelées au sein du rapport de présentation. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement doit présenter des locaux de stockage des déchets aménagés de préférence en rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la Collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiment existant, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Dans le cas de la création d'un logement individuel, le projet devra faciliter la mise en œuvre d'un composter maison, ainsi que d'un système de tri des biodéchets.

Afin de réduire la production de déchets de chantier, il sera privilégié les réalisations valorisant l'existant.

## ZONE A

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à vocation agricole.

La zone A est intégralement inclus dans le périmètre du Site Classé de la Plaine de Versailles, classé par décret du 7 juillet 2000. A ce titre tout permis est soumis à une autorisation ministérielle après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), de l'inspecteur des sites (IS) et de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des sites (CDNPS).



**CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

A. Usages ou occupation du sol soumis à permis de construire ou à déclaration préalable de construction (articles R 421-1 à R 421-8 du code de l'urbanisme) constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement			Seuls les logements liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières  Une construction est considérée comme agricole à condition qu'elle soit liée à une exploitation occupant une surface répondant au minimum aux critères de la surface minimum d'assujettissement (SMA).  Par ailleurs les constructions doivent être situées à moins de 100 m d'une construction existantes à la date d'approbation du présent règlement
	Hébergement	<b>x</b>		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			Seules les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat lié à l'activité agricole
	Restauration	<b>x</b>		
	Commerce de gros	<b>x</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>x</b>		
	Hôtel	<b>x</b>		
	Autres hébergements touristiques	<b>x</b>		
	Cinéma	<b>x</b>		

<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Lieux de cultes	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	

**B.** Usages ou occupation du sol soumis à **permis d'aménager** ou à **déclaration préalable d'aménagement** (articles R 421-19 du code de l'urbanisme) autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions.

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions
Lotissements	<b>x</b>		
Parcs résidentiels de loisir ou village de vacances (destinés à accueillir des hébergements légers à usage de loisir)	<b>x</b>		
Terrains de camping nouveaux ou travaux sur des terrains de camping existants	<b>x</b>		
Terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés	<b>x</b>		
Parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (plus de 2 ha)	<b>x</b>		
Golfs (plus de 25 ha)	<b>x</b>		
Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	<b>x</b>		
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m <sup>2</sup> )	<b>x</b>		
Terrains destinés aux aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage de plus de 2 résidences, constituant de l'Habitat permanent	<b>x</b>		
Terrains permettant l'installation de plus de 2 résidences démontables constituant de l'Habitat permanent	<b>x</b>		
Coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés	<b>x</b>	<b>*</b>	
Travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 ou L.151-23	<b>x</b>	<b>*</b>	

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions
Résidences mobiles constituant un habitat permanent des gens du voyage si elles sont installées pendant plus de 3 mois consécutifs	x		
Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage et terrains familiaux	x		
Divisions foncières (zones délimitées selon article L.115-3 du Code de l'urbanisme)	x		
Aménagement et mise à disposition de terrain pour les campeurs	x		
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	x		

**C. Démolitions interdites ou soumises à condition : permis de démolir**

Démolitions	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions :
	Bâti remarquable au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme, repéré sur le document graphique		<p><del>Les bâtiments présentant un état avancé de dégradation et comportant des risques de sécurité</del></p> <p>Par la mise en place d'un arrêté « Péril Imminent » attestant un risque de dégradation imminente ou une menace de ruine, qui nécessitera le constat d'un expert judiciaire</p>

---

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

---

**A : volumétrie et implantation des constructions**

---

---

**A-1 L'emprise au sol des constructions**

---

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

---

**A-2 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 m, et de 10 m le long des routes départementales

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de l'Avre, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 12 mètres de cette limite.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet de modifications, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

**Les bâtiments d'exploitation doivent être implantés de manière à respecter la topographie et le sol naturels du terrain.**

---

**A-3 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait.

La distance de retrait doit être d'au moins 6 m.

---

**A-4 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La marge minimum de recul est fixée à 6 mètres.

---

**A-5 La hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut sauf pour les constructions à usage d'habitation où elle est fixée à 7,50 m au faîtage.

---

**B : caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales**

---

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, **leur matériau et leur finition doivent** être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

### C : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Esprit général :**

Toutes nouvelles constructions devront s'insérer dans l'environnement existant en termes de continuité, de matériaux, de gabarit, d'implantation (voir guide patrimonial et paysager pour la gestion du site classé de la Plaine de Versailles),...

L'implantation doit prendre en compte les éléments paysagers existants (haies, arbres, murets) et s'en servir pour favoriser une meilleure intégration dans le site

L'association de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets a réalisé une fiche outil sur « L'intégration des bâtiments agricoles », préconisant des matériaux, des clôtures, des essences, des circulations, des seuils et limites, ainsi que des solutions pour les franges agri-urbaines, adaptés aux exploitations agricoles.

- **Proportion volume :**

Les projets de construction doivent prendre en compte l'intégration harmonieuse des volumes bâtis dans le paysage environnant, ainsi que les hauteurs et les formes également pour s'adapter au contexte sur site (frange urbaine dans un contexte agricole, relief, éléments paysagers existants, point de vue, ...) et en favorisant une transition fluide avec le paysage environnant. Tout comme les choix architecturaux (matériaux, finitions, teinte, ...) qui devront être étudiée avec soin pour être en accord avec le site environnant.

- **Couleurs :**

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), privilégiant les tons naturels qui évoquent l'histoire du territoire et du paysage, et une harmonie ton sur ton. Les couleurs vives, ainsi que le blanc et le noir, seront interdites car trop contrastantes.

- **Matériaux :**

Il s'agira de privilégier les matériaux naturels et locaux : bardage en bois, tuiles, moellon calcaire, enduit chaux, zinc, ... Il est possible d'associer des matériaux d'origine industrielle, mais en limitant le nombre de matériaux, de nuance, et en utilisant des teintes neutres en accord avec le site.

- **Éléments techniques :**

Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

- **Clôtures :**

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural, patrimonial et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation. En prolongement des constructions nouvelles seront créées des clôtures, qui devront s'inspirer de l'architecture et du paysage urbain environnant, dans le but de garder la cohérence du tissu urbain et la continuité de la façade urbaine, patrimoniale et paysagère.

**Sont interdits :**

- Toutes occultations (brise-vue, claustras, palissades, éléments en PVC)
- L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
- Les clôtures blanches, les grillages en treillis soudés, à torsion simple, appauvrissent la qualité architecturale
- Les plantations d'espèces résineuses et monospécifiques (type thuya, laurier, bambou, sapin)

Clôtures sur limites séparatives peuvent être constitués d'une haie, accompagnée ou non d'un grillage simple ne dépassant pas 2m :

- La haie arbustive (haie vive, libre, ou taillée) devra respecter les distances du Code Civil concernant les plantations par rapport à la propriété voisine. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant la biodiversité (essence fruitière, mellifère, ...).
- La clôture grillagée sera un grillage simple, souple, léger et ajouré (maille carrée, rectangulaire), transparents et de couleur traditionnelle. Les treillis soudés ne sont pas autorisés.
- La clôture en bois type ganivelle ou autres : des lattes en bois fendues en barreaudage (ex : châtaignier) pointées et écorcées, reliées par un fil de fer galvanisé et ajouré.

Le CAUE78 a réalisé une fiche outil sur « La clôture : une interface entre espace public et espace privé » qui peut inspirer et aider la commune à dessiner son règlement en prenant en compte le contexte.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture

- **Aménagement des lisières urbaines dans un contexte agricole :**

Les dispositions visent à :

- Assurer une transition harmonieuse entre les zones urbaines et les espaces naturels ou agricoles.
- Préserver le caractère paysager et écologique des lisières.
- Limiter l'impact des constructions sur les vues et les continuités écologiques.
- Assurer une lisière plantée avec des espèces locales et de plusieurs strates, pour renforcer la continuité écologique

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, Si le projet justifie l'abattage d'arbres existants, la valeur intégrale de chaque arbre devra être calculée

(ex : caractéristique, zone d'implantation, agréments et désagréments, qualité écologique, santé ...). Cette évaluation permettra d'assurer une compensation réelle et équivalente à la perte, conformément à l'outil « Barème de l'arbre (CAUE 77, Plante&Cité). Par exemple, l'abattage d'un arbre de 50 ans pourrait être compensé par la plantation de 15 arbres d'espèces locales et indigène

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers. Les aires de stationnement extérieur seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon, enherbés ... ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales (cf. Fiche outil CAUE78 « Référentiel pour la réalisation d'aires de stationnement durables »).

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales seront locales et/ou indigènes et les espèces exotiques invasives seront interdites à la plantation (cf. liste en annexe).

Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales (palette végétale à créer ou référence à la liste « Plantons local en Ile-de-France » de l'ARB)

### **Espaces verts protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**

Les plans de zonage repèrent des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. ~~Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 9 m<sup>2</sup> par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain identifié en espace vert protégé.~~

---

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

### A : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

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

#### A-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

---

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

Les voies d'accès devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

#### A-2 L'accès sur la parcelle

---

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

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

#### A-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

---

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

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

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

### B : stationnement

---

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

---

## C : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### C-1 Eau et assainissement

---

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder est autorisé l'assainissement individuel dans le respect de la réglementation en vigueur et sous le contrôle du SPANC.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

#### Eaux pluviales

Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE.

- A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.
  - Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
  - Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures). Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

- Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.
- Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.

- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

### **C-2 Collecte des déchets et des ordures ménagères et encombrants**

---

Tout projet soumis à permis de construire (hormis les constructions ne comprenant qu'un seul logement) doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.

Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement ou affectée à un usage autre que le logement, doit disposer d'un local adapté à la collecte et au tri des ordures ménagères, en respectant les règles en vigueur sur le territoire communal, telles qu'elles sont rappelées au sein du rapport de présentation. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement doit présenter des locaux de stockage des déchets aménagés de préférence en rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la Collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiment existant, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Dans le cas de la création d'un logement individuel, le projet devra faciliter la mise en œuvre d'un composter maison, ainsi que d'un système de tri des biodéchets.

Afin de réduire la production de déchets de chantier, il sera privilégié les réalisations valorisant l'existant.

## ZONE N

La zone N correspond à des espaces à vocation naturelle.

La zone N est intégralement incluse dans le périmètre du Site Classé de la Plaine de Versailles, classé par décret du 7 juillet 2000. A ce titre tout permis est soumis à une autorisation ministérielle après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), de l'inspecteur des sites (IS) et de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des sites (CDNPS).



**CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**A. Construction** (articles R 421-1 à R 421-8 du code de l'urbanisme) **constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination** autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement	<p><b>En zone N :</b> Les extensions des constructions à usage d'habitation et les constructions annexes aux habitations</p>		<p>Seuls les logements liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières</p> <p><b>En zone N* :</b></p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, accolées à la construction principale à usage d'habitation, dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'habitation principale doit avoir au minimum 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- La surface de l'emprise au sol de l'extension ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol initiale</li> <li>- La surface totale de plancher après travaux ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup></li> <li>- La hauteur n'excédera pas la hauteur de la construction principale</li> </ul> <p>Les constructions annexes aux habitations dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles ne doivent pas être localisées à plus de 20 mètres de la construction principale</li> <li>- elles ne doivent pas avoir une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup></li> <li>- elles ne doivent pas avoir une hauteur de plus de 3,50 m au faîtage</li> </ul>
	Hébergement		<p><b>x</b> Autorisés uniquement en N*</p>	

<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			Pour les constructions situées à l'intérieur de la zone N*, seules les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat lié à l'activité agricole sont autorisées
	Restauration			<del>Pour les constructions situées à l'intérieur de la zone N*, est autorisé le changement d'affectation dans le volume des constructions existantes en vue d'y créer des locaux de commerces ou de services</del>
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x Autorisés uniquement en N*	
	Hôtel			Pour les constructions situées à l'intérieur de la zone N*, est autorisé le changement d'affectation dans le volume des constructions existantes en vue d'y créer des constructions hôtelières ou para hôtelières
	Autres hébergements touristiques			Pour les constructions situées à l'intérieur de la zone N*, est autorisé le changement d'affectation dans le volume des constructions existantes en vue d'y créer des constructions hôtelières ou para hôtelières
	Cinéma	x		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services</b>	Locaux et bureaux des administrations	x		

<b>publics</b>	publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	Autorisés- uniquement en N*	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x	* Autorisés- uniquement en N*	
	Salles d'art et de spectacles	x	* Autorisés- uniquement en N*	
	Equipements sportifs	x		
	Lieux de cultes	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole			<p>Une construction est considérée comme agricole à condition qu'elle soit liée à une exploitation occupant une surface répondant au minimum aux critères de la surface minimum d'assujettissement (SMA). Par ailleurs les constructions doivent être situées à moins de 100 m d'une construction existantes à la date d'approbation du présent règlement</p> <p>Toutefois sont autorisés sans condition les abris pour animaux limités à une superficie de 30 m<sup>2</sup> et ouvert sur au moins deux côtés.</p>
	Exploitation forestière		*	x

**B.** Usages ou occupation du sol soumis à **permis d'aménager ou à déclaration préalable d'aménagement** (articles R 421-19 du code de l'urbanisme) autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions.

<b>Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement</b>	<b>Constructions interdites</b>	<b>Constructions autorisées sans condition</b>	<b>Autorisé sous conditions particulières : conditions</b>
Lotissements	<b>x</b>		
Parcs résidentiels de loisir ou village de vacances (destinés à accueillir des hébergements légers à usage de loisir)	<b>x</b>		
Terrains de camping nouveaux ou travaux sur des terrains de camping existants	<b>x</b>		
Terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés	<b>x</b>		
Parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (plus de 2 ha)	<b>x</b>		
Golfs (plus de 25 ha)	<b>x</b>		
Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	<b>x</b>		
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m <sup>2</sup> )	<b>x</b>		
Terrains destinés aux aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage de plus de 2 résidences, constituant de l'Habitat permanent	<b>x</b>		
Terrains permettant l'installation de plus de 2 résidences démontables constituant de l'Habitat permanent	<b>x</b>		
Coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés	<b>x</b>	<b>*</b>	
Travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 ou L.151-23	<b>x</b>	<b>*</b>	

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions
Résidences mobiles constituant un habitat permanent des gens du voyage si elles sont installées pendant plus de 3 mois consécutifs	x		
Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage et terrains familiaux	x		
Divisions foncières (zones délimitées selon article L.115-3 du Code de l'urbanisme)			
Aménagement et mise à disposition de terrain pour les campeurs	x		
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	x		

**C. Démolitions interdites ou soumises à condition : permis de démolir**

Démolitions	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions :
	Bâti remarquable au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme, repéré sur le document graphique		<p><del>Les bâtiments présentant un état avancé de dégradation et comportant des risques de sécurité</del></p> <p><b>Par la mise en place d'un arrêté « Péril Imminent » attestant un risque de dégradation imminente ou une menace de ruine, qui nécessitera le constat d'un expert judiciaire</b></p>

---

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

### A : volumétrie et implantation des constructions

---

#### A-1 L'emprise au sol des constructions

---

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière.

#### A-2 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

---

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 m, et de 10 m le long des routes départementales.

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de l'Avre, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 12 mètres de cette limite.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet de modifications, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

#### A-3 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions doivent être implantées en retrait.

La distance de retrait doit être d'au moins 6 m.

#### A-4 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

La marge minimum de recul est fixée à 6 mètres

#### A-5 La hauteur des constructions

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut sauf pour les constructions à usage d'habitation où elle est fixée à 7,50 m au faitage.

### B : caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales

---

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, **leur matériau et leur finition** doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

### **Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ~~ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.~~
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- ~~Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)~~  
**Les matériaux, mises en œuvre, les finitions et les teintes doivent respecter ceux d'origines (pierres de meulières, pierre de taille ...).**
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

### **C : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Esprit général :**

**Toutes nouvelles constructions devront s'insérer dans l'environnement existant en termes de continuité, de matériaux, de gabarit, d'implantation (voir guide patrimonial et paysager pour la gestion du site classé de la Plaine de Versailles), ...**

**L'implantation doit prendre en compte les éléments paysagers existants (haies, arbres, murets) et s'en servir pour favoriser une meilleure intégration dans le site**

**L'association de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets a réalisé une fiche outil sur « L'intégration des bâtiments agricoles », préconisant des matériaux, des clôtures, des essences, des circulations, des seuils et limites, ainsi que des solutions pour les franges agri-urbaines, ... qui peuvent être inspiré dans le contexte d'une zone N.**

- **Proportion volume :**

Les projets de construction doivent prendre en compte l'intégration harmonieuse des volumes bâtis dans le paysage environnant, ainsi que les hauteurs et les formes également pour s'adapter au contexte sur site (frange urbaine dans un contexte agricole, relief, éléments paysagers existants, point de vue, ...) et en favorisant une transition fluide avec le paysage environnant. Tout comme les choix architecturaux (matériaux, finitions, teinte, ...) qui devront être étudiée avec soin pour être en accord avec le site environnant.

- **Couleurs :**

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), privilégiant les tons naturels qui évoquent l'histoire du territoire et du paysage, et une harmonie ton sur ton. Les couleurs vives, ainsi que le blanc et le noir, seront interdites car trop contrastantes.

- **Matériaux :**

Il s'agira de privilégier les matériaux naturels et locaux : bardage en bois, tuiles, moellon calcaire, enduit chaux, zinc, ... Il est possible d'associer des matériaux d'origine industrielle, mais en limitant le nombre de matériaux, de nuance, et en utilisant des teintes neutres en accord avec le site.

- **Éléments techniques :**

Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

- **Clôtures :**

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural, patrimonial et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation. En prolongement des constructions nouvelles seront créées des clôtures, qui devront s'inspirer de l'architecture et du paysage urbain environnant, dans le but de garder la cohérence du tissu urbain et la continuité de la façade urbaine, patrimoniale et paysagère.

**Sont interdits :**

- Toutes occultations (brise-vue, claustras, palissades, éléments en PVC)
- L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
- Les clôtures blanches, les grillages en treillis soudés, à torsion simple, appauvrissent la qualité architecturale
- Les plantations d'espèces résineuses et monospécifiques (type thuya, laurier, bambou, sapin)

Clôtures sur limites séparatives peuvent être constitués d'une haie, accompagnée ou non d'un grillage simple ne dépassant pas 2m :

- La haie arbustive (haie vive, libre, ou taillée) devra respecter les distances du Code Civil concernant les plantations par rapport à la propriété voisine. La haie devra être composée d'au moins 3 essences favorisant

la biodiversité (essence fruitière, mellifère, ...).

- La clôture grillagée sera un grillage simple, souple, léger et ajouré (maille carrée, rectangulaire), transparents et de couleur traditionnelle. Les treillis soudés ne sont pas autorisés.
- La clôture en bois type ganivelle ou autres : des lattes en bois fendues en barreaudage (ex : châtaignier) pointées et écorcées, reliées par un fil de fer galvanisé et ajouré.

Le CAUE78 a réalisé une fiche outil sur « La clôture : une interface entre espace public et espace privé » qui peut inspirer et aider la commune à dessiner son règlement en prenant en compte le contexte.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture

- Aménagement des lisières naturelles :

Les dispositions visent à :

- Assurer une transition harmonieuse entre les zones urbaines et les espaces naturels ou agricoles.
- Préserver le caractère paysager et écologique des lisières.
- Limiter l'impact des constructions sur les vues et les continuités écologiques.
- Assurer une lisière plantée avec des espèces locales et de plusieurs strates, pour renforcer la continuité écologique

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, Si le projet justifie l'abattage d'arbres existants, la valeur intégrale de chaque arbre devra être calculée (ex : caractéristique, zone d'implantation, agréments et désagréments, qualité écologique, santé ...). Cette évaluation permettra d'assurer une compensation réelle et équivalente à la perte, conformément à l'outil « Barème de l'arbre (CAUE 77, Plante&Cité). Par exemple, l'abattage d'un arbre de 50 ans pourrait être compensé par la plantation de 15 arbres d'espèces locales et indigène

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers. Les aires de stationnement extérieur seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon, enherbés ... ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales (cf. Fiche outil CAUE78 « Référentiel pour la réalisation d'aires de stationnement durables »).

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales seront locales et/ou indigènes et les espèces exotiques invasives seront interdites à la plantation (cf. liste en annexe).

Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales (palette végétale à créer ou référence à la liste « Plantons local en Ile-de-France » de l'ARB)

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers. Les aires de stationnement extérieur seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon, enherbés, ... ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales (cf. Fiche outil CAUE78 « Référentiel pour la réalisation d'aires de stationnement durables »).

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales **seront** locales **et/ou** indigènes ~~devra être privilégiée au détriment~~, et les espèces exotiques ~~potentiellement~~ invasives **seront interdites à la plantation** (cf. liste en annexe).

### Espaces verts protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les plans de zonage repèrent des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements ~~apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont~~

inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 9 m<sup>2</sup> par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain identifié en espace vert protégé.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

### A : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

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

#### A-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

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

Les voies d'accès devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

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

#### A-2 L'accès sur la parcelle

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

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

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

#### A-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

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

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services

de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

---

## B : stationnement

---

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

## C : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### C-1 Eau et assainissement

---

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder est autorisé l'assainissement individuel dans le respect de la réglementation en vigueur et sous le contrôle du SPANC.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

#### Eaux pluviales

Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE.

- A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées. De plus, le recours à la récupération des eaux de pluie pour certains usages contribue à favoriser la réduction de la pression sur la ressource en eau potable en offrant la possibilité de recourir à d'autres sources d'eau.
  - Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
  - Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures). Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de

loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

- Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Afin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.
- Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

### **C-2 Collecte des déchets et des ordures ménagères et encombrants**

---

Tout projet soumis à permis de construire (hormis les constructions ne comprenant qu'un seul logement) doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.

Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement ou affectée à un usage autre que le logement, doit disposer d'un local adapté à la collecte et au tri des ordures ménagères, en respectant les règles en vigueur sur le territoire communal, telles qu'elles sont rappelées au sein du rapport de présentation. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement doit présenter des locaux de stockage des déchets aménagés de préférence en rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la Collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiment existant, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Dans le cas de la création d'un logement individuel, le projet devra faciliter la mise en œuvre d'un composter maison, ainsi que d'un système de tri des biodéchets.

Afin de réduire la production de déchets de chantier, il sera privilégié les réalisations valorisant l'existant.

**ANNEXES AU RÈGLEMENT**

# DÉFINITIONS

**Accès et voie nouvelle**

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

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.

**Alignement par rapport aux voies**

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

**Aménagement dans le volume existant**

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclus notamment la création de surface habitable par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires mais exclut une modification de la hauteur au faîtage.

**Clôture**

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

**Constructions à usage de commerce**

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

**Constructions à usage d'artisanat**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

**Constructions à usage industriel**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

**Constructions à usage de bureaux**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

**Construction principale**

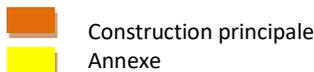
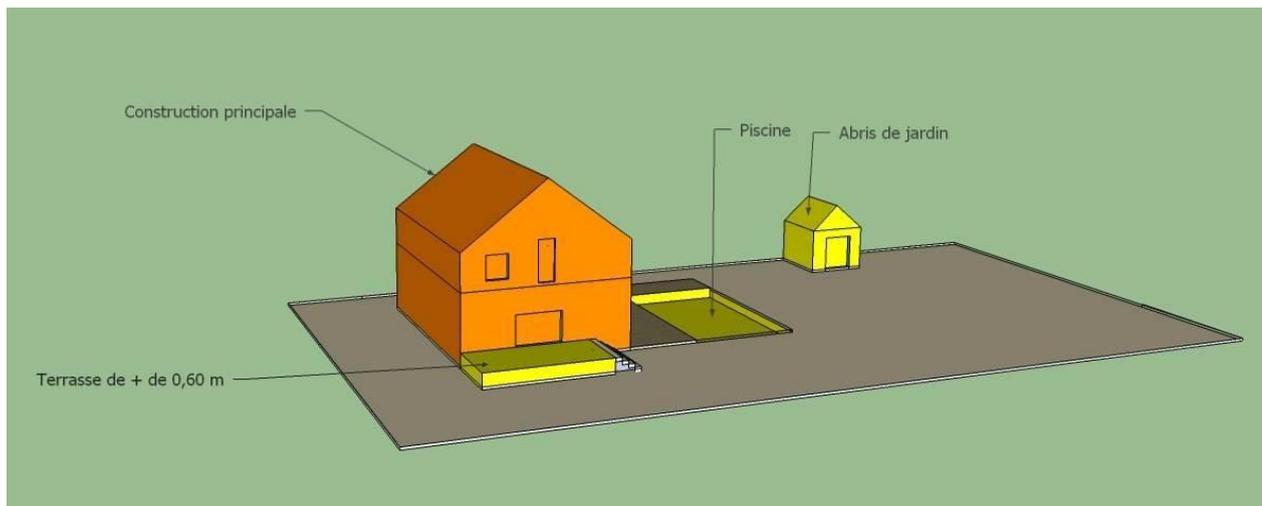
Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation (artisanat, commerce, etc.) qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments non contiguës et non destinés à l'habitation garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction ente construction principale et les autres éléments.

### Construction annexe

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

- Une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, abri de jardin, remise à bois, etc. (hors garage)
- Une construction accolée ou non à la construction principale
- D'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout et de 3,5 mètres au faîtage



### Emplacement réservé

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

### Emprise au sol

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines.

### Equipements collectifs

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, sanitaire et scolaire.

### Equipements publics

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

### Extension

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

### Extension mesurée

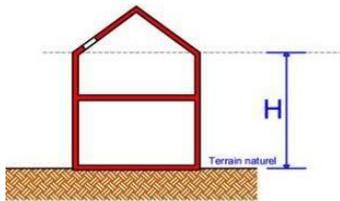
Extension qui a pour objet de ne pas augmenter la surface de plancher existante de plus de 20 m<sup>2</sup>.

### Façade

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite un pignon constitue une façade.

### Hauteur des façades

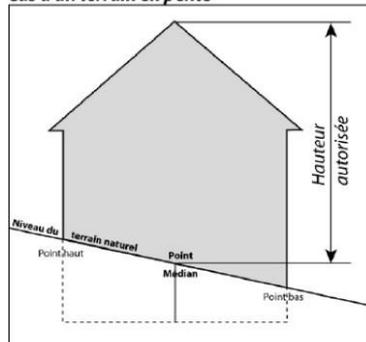
La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) et doit être inférieure ou égale au maximum autorisé en tout point de la façade.



### Hauteur au faîtage

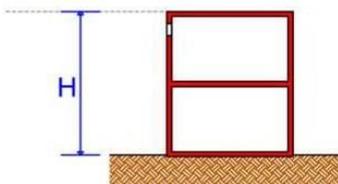
Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus. Dans le cas de terrain en pente, le calcul se fait par rapport à la médiane de la façade conformément au schéma ci-après.

#### Cas d'un terrain en pente



### Hauteur à l'acrotère

Pour les toitures plates (toitures terrasses) hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.



### Immeuble bâti non conforme

Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU: hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

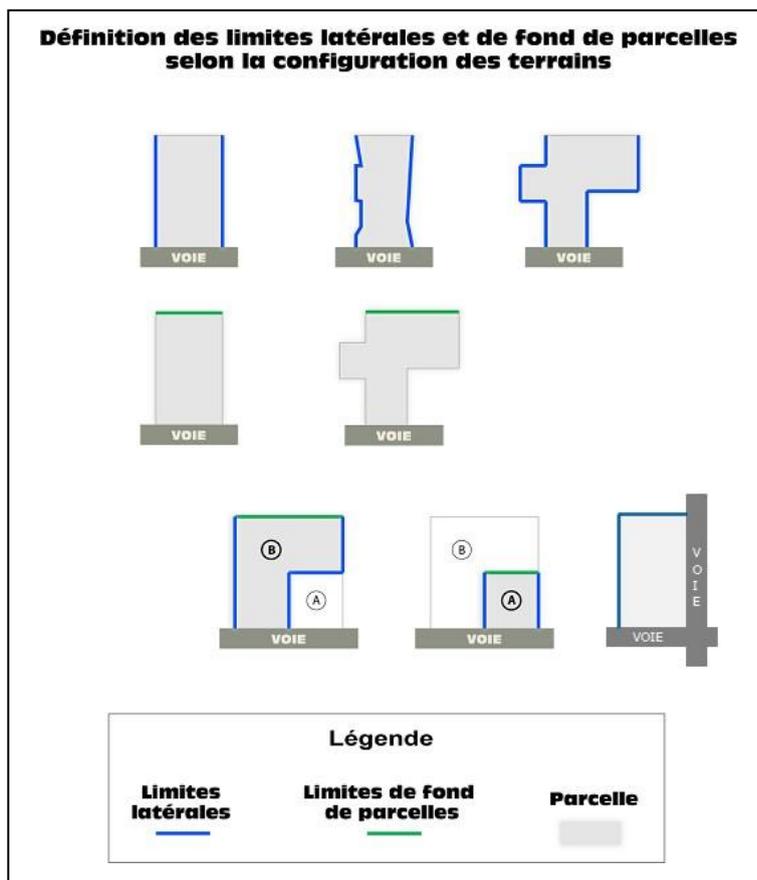
## ICPE

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

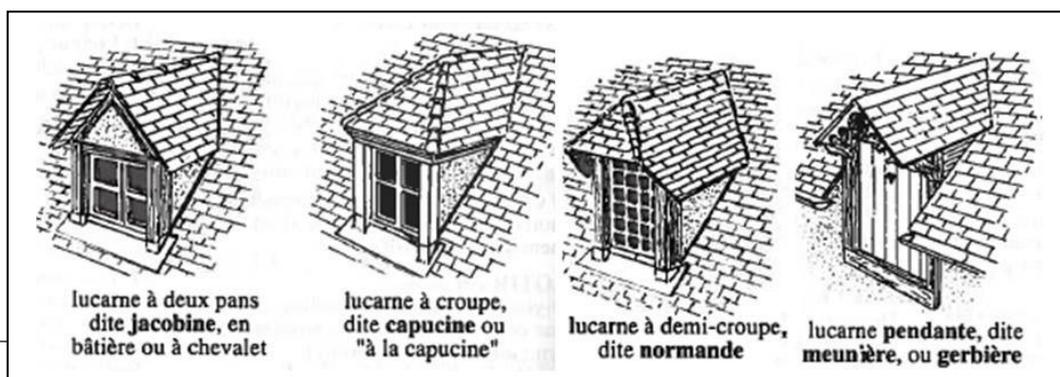
## Limites séparatives

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.



## Lucarne

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas, et châssis de toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne se compose d'une devanture, encadrée par deux jambes ou jambages et un linteau, de deux jouées, et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes. Principales variétés : jacobine à deux pans, capucine à trois pans, normande à demi-croupe, pendante dite meunière.



## **Lotissement**

Aux termes de l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement toute opération d'aménagement qui a pour objet ou qui crée la division, sur un période de moins de 10 ans, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments, que cette division soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location. »

## **Ouvertures créant des vues**

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

- les fenêtres, les portes fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit ; les balcons, les loggias, les terrasses exceptés les côtés munis de pare vues d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m par rapport au plancher

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

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines,

- les châssis fixes à verres translucides,

- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,

- les marches et palier des escaliers extérieurs,

- les pavés translucides,

- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

## **Pleine terre**

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

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

## **Rez-de-chaussée**

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

## **Sous-sol**

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

## **Terrain naturel**

Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique. Il doit faire l'objet d'un relevé précis avant travaux afin d'éviter tout contentieux.

## **Unités foncières existantes à la date d'application du PLU**

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## Essences d'arbres et d'arbustes préconisées

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

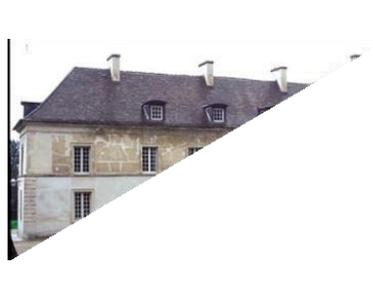
Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )	2-4	Haie vive, taillée		x		
<p>* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver</p> <p><b>Choix des végétaux pour les haies:</b></p> <p>Les essences conseillées sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la région. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50 % d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.</p> <p>L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui sont utiles aux insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.</p> <p><b>Plantation :</b></p> <p>Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.</p> <p>Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m</p> <p>Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm</p> <p><b>Entretien:</b></p> <p>Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.</p> <p>Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).</p>						

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

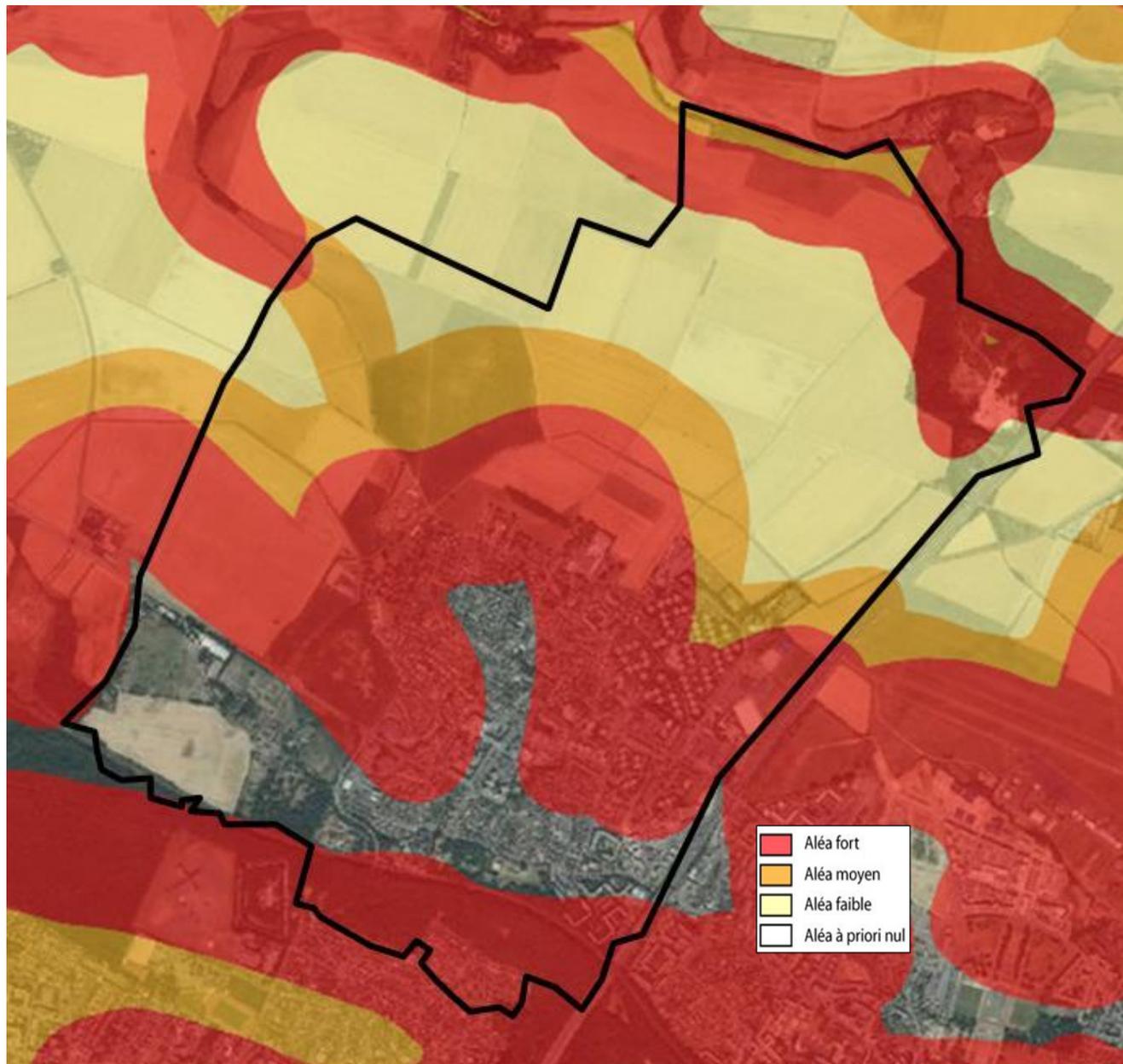
## Liste des bâtiments remarquables (L.151-19) :

*Un certain nombre de bâtiments patrimoniaux et paysagers tels que les corps de ferme du hameau des graviers, les maisons de bourg de la rue Marcellin Berthelot et du vieux village, les arbres remarquables, les alignements et les jardins et parcs historiques, devraient faire partie de cette liste.*

*Il conviendrait aussi de dire que ces bâtiments ne peuvent être démolis ou modifiés sans respecter leur éléments (toitures couvertes de tuiles de terre cuite ou d'ardoise, volet, portes et menuiseries en bois, murs de clôtures anciens, lucarnes, cheminées, pavés, etc.) et caractère d'origine.*

L'église Saint-Germain	La Chapelle Saint-Jean	Le château de Ternay	Le Manoir de La Chapelle-Saint-Jean
4 Rue Pierre Curie	1 Avenue Georges Pompidou	Rue René Dorme	1 Rue Anatole France
			

**Recommandations pour la construction sur un sol sensible  
au retrait-gonflement des argiles**

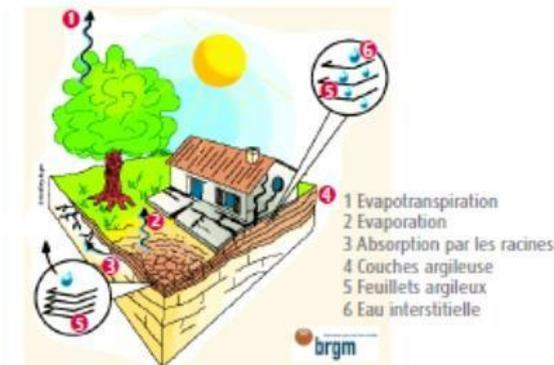


Source : DRIAT Île-de-France

## Recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles

### Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

#### Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

#### Des désordres aux constructions

##### Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

##### Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



#### Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

En région Ile-de-France :

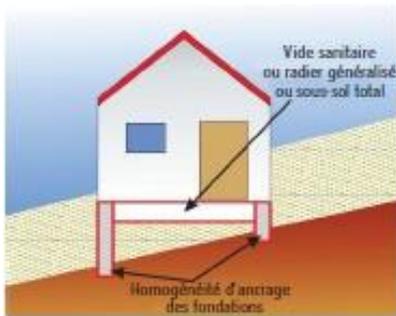
- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€<sup>1</sup>

<sup>1</sup> source CGEDD, mai 2010

## Recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles

Que faire si vous voulez...

### construire



#### Précisez la nature du sol

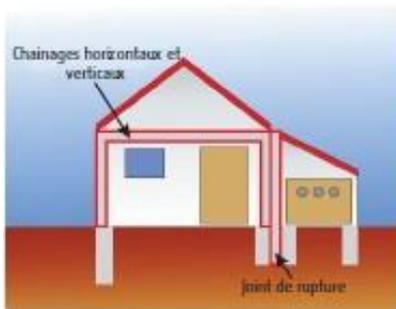
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

#### Réalisez des fondations appropriées

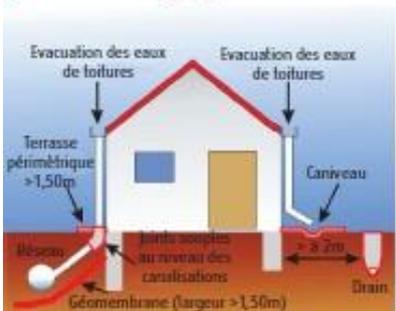
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



#### Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

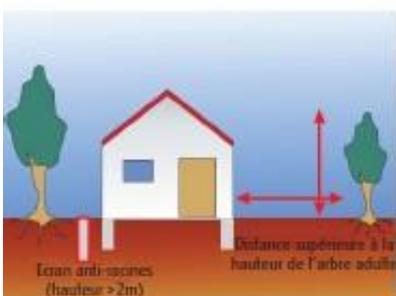
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

### aménager, rénover



#### Éviter les variations localisées d'humidité

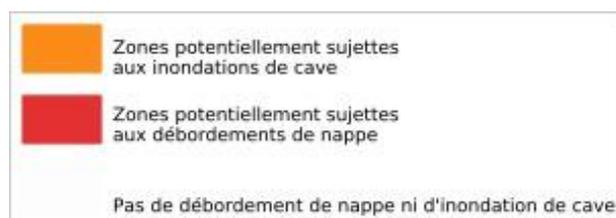
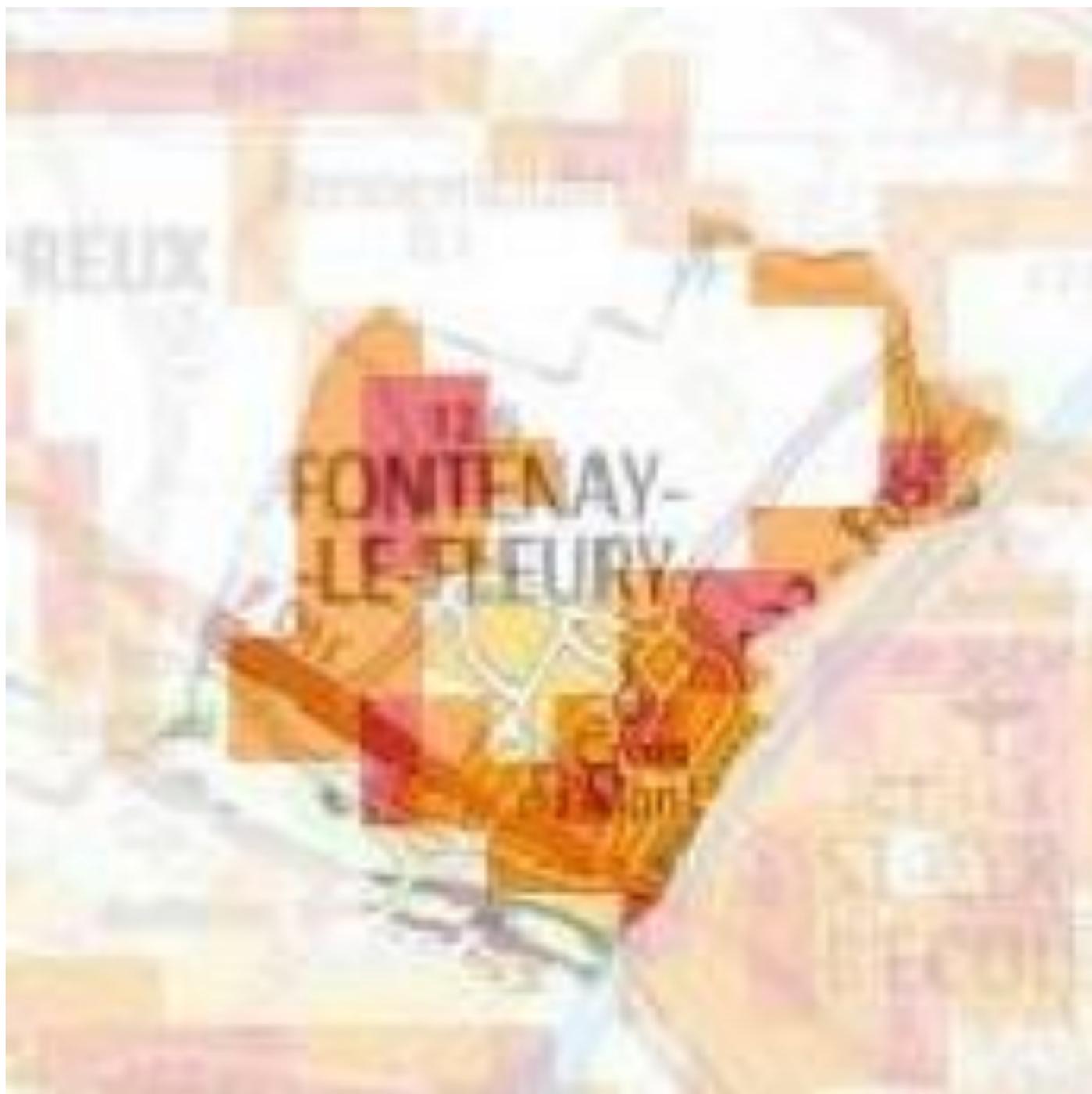
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



#### Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

**Carte des risques de remontée de nappes**



Source : BRGM