

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5. Règlement

*Projet de révision du PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 11 février 2025*

**Le Perray-en-Yvelines**

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2178 04863-2025 0212-2025 06-DE



## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
<b>I. INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>II. DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>8</b>
<i>PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....</i>	<i>9</i>
<i>RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE</i>	
<i>DELIBERATIONS MUNICIPALES.....</i>	<i>10</i>
<b>III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES .....</b>	<b>12</b>
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	13
<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....</i>	<i>13</i>
<i>Mixité fonctionnelle et sociale .....</i>	<i>15</i>
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	16
<i>Volumétrie et implantation des constructions .....</i>	<i>16</i>
<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</i>	<i>19</i>
LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX.....	28
<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....</i>	<i>30</i>
3. STATIONNEMENT .....	36
<i>Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement.....</i>	<i>36</i>
<i>Normes minimales de stationnement .....</i>	<i>38</i>
4. EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	43
<i>Desserte par les voies publiques ou privées .....</i>	<i>43</i>
<i>Desserte par les réseaux.....</i>	<i>44</i>
<i>Gestion des déchets.....</i>	<i>45</i>
<b>IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES .....</b>	<b>46</b>
ZONE UA – CENTRE VILLE.....	47
<i>CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS</i>	
<i>CONDITIONS.....</i>	<i>48</i>
<i>CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</i>	
<i>.....</i>	<i>50</i>
<i>CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES</i>	
<i>CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>50</i>
ZONE UB – GARE.....	51
<i>CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS</i>	
<i>CONDITIONS.....</i>	<i>52</i>
<i>CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</i>	
<i>.....</i>	<i>54</i>
<i>CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES</i>	
<i>CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>54</i>
ZONE UC – PAVILLONNAIRE ORGANISE .....	55
<i>CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS</i>	
<i>CONDITIONS.....</i>	<i>56</i>
<i>CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</i>	
<i>.....</i>	<i>58</i>
<i>CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES</i>	
<i>CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>58</i>
ZONE UD – PAVILLONNAIRE .....	60

<i>CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS</i> .....	61
<i>CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</i> .....	63
<i>CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i> .....	64
<b>ZONE UE – EQUIPEMENTS</b> .....	65
<i>CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS</i> .....	66
<i>CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</i> .....	68
<i>CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i> .....	68
<b>ZONE UI – ACTIVITES</b> .....	69
<i>CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS</i> .....	70
<i>CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</i> .....	72
<i>CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i> .....	72
<b>V.    DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES FERMEES A L'URBANISATION</b> .....	<b>73</b>
<b>ZONE 2AU – ZONE FERMEE A L'URBANISATION</b> .....	74
<b>VI.    DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>76</b>
<b>ZONE A – AGRICOLE</b> .....	77
<i>CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS</i> .....	78
<i>CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</i> .....	80
<i>CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i> .....	80
<b>VII.   DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES</b> .....	<b>81</b>
<b>ZONE N – NATURELLE</b> .....	82
<i>CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS</i> .....	83
<i>CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</i> .....	85
<i>CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i> .....	85
<b>V.    LEXIQUE</b> .....	<b>87</b>
<b>VI.    ANNEXES</b> .....	<b>108</b>
<i>Liste des espèces indigènes adaptées aux conditions climatiques</i> .....	109
<i>Liste des espèces exotiques envahissantes</i> .....	112
<i>Nuancier recommandé</i> .....	114
<i>Aléa retrait gonflement des argiles</i> .....	118

## I. INTRODUCTION

---

### Champs d'application du PLU

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

### Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- Zones urbaines (U)
- Zone naturelle (N)
- Zone agricole (A)
- Zone à urbaniser (2AU)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- Aux emplacements réservés et aux servitudes
- Aux secteurs de projet (OAP)
- À la protection du patrimoine bâti et paysager
- À la nature en ville
- À la mixité sociale et fonctionnelle

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

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

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

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

### Organisation et contenu du présent règlement

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

Le présent règlement est organisé en 5 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 3** : Dispositions appliquées aux zones fermées à l'urbanisation
- **Partie 4** : dispositions applicables à la zone naturelle
- **Partie 5** : dispositions applicables à la zone agricole

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

## Utilisation du présent règlement

### Identification des dispositions du règlement graphique :

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

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

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

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

### Application des dispositions du règlement

Consulter :

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

## II. DISPOSITIONS GENERALES

---

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

---

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du code de l'urbanisme relatifs :
  - Aux périmètres de travaux publics.
  - Aux périmètres de déclaration d'utilité publique.
  - À la réalisation de réseaux.
  - Aux routes à grande circulation.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 531-14 du code du patrimoine), toute découverte fortuite de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune.
6. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation et du code civil (notamment ses articles 637 à 710 relatifs aux servitudes).
7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout *logement* construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

## RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

### Adaptations mineures

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

### Aspect extérieur des constructions

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

### Bâtiments détruits ou démolis

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme, 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.

### Division parcellaire

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots à bâtir ou déjà bâtis.

### Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

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

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

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

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

### Lutte contre le bruit

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

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

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

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

### **III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES**

---

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

### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public, et les décharges ;

#### Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions

Dans les zones UI et UE :

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, sont autorisées.

Dans les autres zones urbaines :

- Seuls les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à déclaration ou enregistrement sont autorisés à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants ou des autres usagers de la zone et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

#### Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition :

- Que leur réalisation soit liée aux destinations ou utilisations des sols admises par la zone dans laquelle ils se situent ;
- Ou qu'ils soient directement nécessaires à la mise en œuvre de travaux de construction ou d'aménagement autorisés ;
- Ou qu'ils correspondent à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- Ou qu'ils soient menés en perspective ou en accompagnement de travaux d'ouvrages ou d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espaces publics ;
- Ou qu'ils contribuent à la mise en valeur des paysages, des sites ou de vestiges archéologiques ;
- Ou qu'ils soient liés à la gestion écologique d'un espace ou participent à la réduction de nuisances (merlons, etc.) ;
- Ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- Ou qu'ils n'entraînent pas une différence d'altimétrie de plus d'un mètre avec les terrains environnants.

#### Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-38 du code de l'urbanisme, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public dédiées à cet usage et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme et au e de de l'article R. 421-23.

Par conséquent, les mobile-homes ne peuvent pas être stockés sur un terrain privé.

### **Dispositions propres à l'installation de caravanes (article R. 421-23 du code de l'urbanisme)**

Dans le cas où la caravane sur terrain nu privé perd ses moyens de mobilité, elle est considérée comme une construction sans fondation. De fait, elle est soumise à permis de construire ou déclaration préalable.

Doivent être précédées d'une déclaration préalable :

L'installation pour une durée supérieure à trois mois (consécutifs ou non) par an d'une caravane :

- Sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- Sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelables.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

Le stationnement de caravanes et camping-cars est interdit en dehors des garages ou terrains aménagés spécifiquement à cet effet.

### **Emplacements réservés**

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

## Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de 3 logements et plus devront comporter en application des dispositions de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, 1/3 minimum (arrondi au chiffre inférieur) de *logement social*.

### Secteur de mixité sociale au titre du L. 151-15 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations de logements doivent comprendre une part d'au moins 50 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les secteurs de mixité sociale, les dispositions relatives aux implantations par rapport à l'alignement, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux implantations par rapport à la hauteur maximale ne s'appliquent pas.

### Emplacement réservé pour mixité sociale au titre du L. 151-41 du code de l'urbanisme

Dans les emplacements réservés identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les opérations de logements doivent comprendre une part d'au moins 50 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les emplacements réservés, les dispositions relatives aux implantations par rapport à l'alignement, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux implantations par rapport à la hauteur maximale ne s'appliquent pas.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

Les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles (sans ouvertures, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis fixe ou non, translucide ou non).

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur, pompes des piscines et ou tout équipement technique de type VMC posés sur la façade du bâtiment ou au sol doivent être implantés en retrait des limites. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Les aménagements destinés à l'accès des PMR sont autorisés dans la distance de retrait sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

#### Cours communes

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes, doivent respecter les règles fixées à l'article « implantation entre des constructions sur une même unité foncière » de la zone concernée.

#### Annexes/abris légers

##### Implantation par rapport à l'alignement :

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

L'implantation des abris légers est libre.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions annexes et abris légers peuvent être implantés dans la marge de retrait fixée à l'article de la zone concernée ou en limites séparatives latérales ou de fond à condition que le linéaire de façade en vis-à-vis de la limite séparative soit limité à une longueur maximale de 6 mètres.

##### Implantation entre deux constructions sur une même unité foncière :

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

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

#### Règle relative à l'implantation des piscines

Les piscines doivent respecter les règles d'implantations des constructions principales par rapport à l'alignement.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives latérales et de fond.

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

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

**Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations**

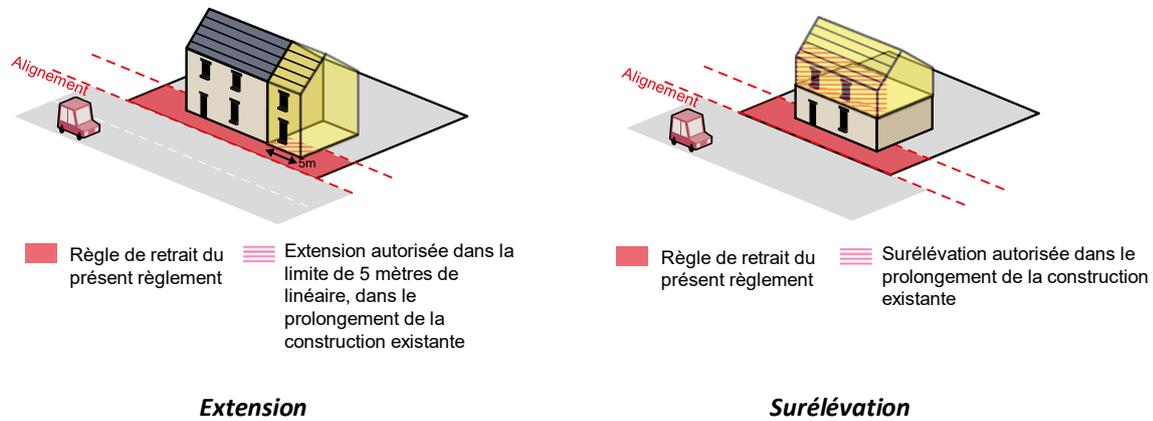
Pour les extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation, les règles particulières suivantes ne sont valables qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur et sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement, dont les règles relatives à la hauteur.

**Implantation par rapport à l'alignement**

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

Dans ce cas, aucune ouverture constituant une vue ne peut être créée ou agrandie sans respecter la règle de retrait fixée dans les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Le linéaire de façade pour l'extension créée dans la distance de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



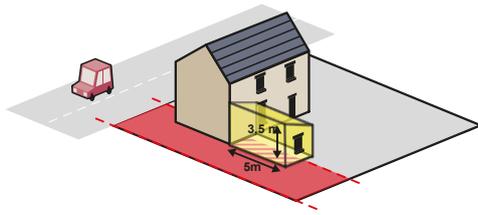
**Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

Dans ce cas, aucune ouverture constituant une vue ne peut être créée ou agrandie sans respecter la règle de retrait fixée dans les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives.

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

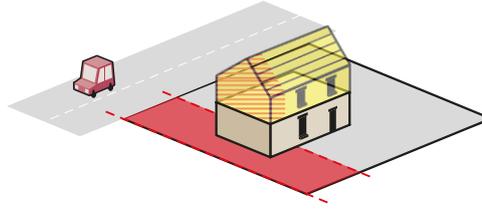
Le linéaire de façade pour l'extension créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



■ Règle de retrait du présent règlement

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

### **Extension**



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

### **Surélévation**

### Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif

Hors zone UE, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entres elles sur un même terrain, d'emprise au sol, et de hauteur, et de pourcentage minimal de pleine terre exigée) fixées dans les articles de la zone concernée :

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

### Isolation thermique par l'extérieur

Une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée pour les constructions existantes si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des *limites séparatives* ou de l'*alignement* est interdite, sauf à respecter l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation).

En cas d'isolation par l'extérieur, la hauteur maximale fixée dans l'article de la zone peut être majorée verticalement jusqu'à 30 cm sur les constructions existantes, dès lors que la mise en œuvre de cette isolation permet de respecter les normes fixées par la RE 2020.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Aspects extérieurs des constructions

#### Intégration paysagère / caractère des lieux avoisinants

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

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Proportions et volumes

Les proportions et les volumes doivent tenir compte d'un rapport harmonieux entre la hauteur de la façade et la hauteur de la construction. Ainsi, la hauteur comprise entre l'égout de toiture et le point le plus haut de la construction ne doit pas être supérieur à la hauteur de la façade. L'égout de toiture ne peut pas être plus haut que la toiture.

#### Imitation de matériaux interdits

Les imitations de matériaux, tels que les faux pans de bois, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

#### Intégration des dispositifs techniques

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) doivent être installés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public, de préférence au sol. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

#### Respect du cahier de recommandation architecturales et paysagères

Tout projet doit respecter le cahier de recommandation architecturales et paysagères ainsi que les préconisations contenues dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en annexes informatives du présent PLU.

#### Bati protégé au titre du patrimoine

Les constructions repérées au titre du patrimoine bâti (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) font l'objet de dispositifs complémentaires au présent article.

### LES FAÇADES

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

Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère - notamment patrimonial – des constructions, ni leur intégration dans leur environnement. Le carrelage sur façade est ainsi interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, brique...) seront obligatoirement enduits de manière traditionnelle : les enduits seront grattés talochés, brossés ou lissés

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie, l'écriture architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes. Les enduits teintés dans la masse

sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité. Doivent être choisies des teintes voisines de celles des ravalements anciens dont la couleur provenait des sables locaux (ton pierre, beige ocré, sable, ...). En outre, les enduits trop clairs sont proscrits, en particulier le blanc et le blanc « cassé ». Les enduits foncés, comme le noir ou gris, sont également interdits en façade.

Les balcons et terrasses doivent présenter un aspect qualitatif et harmonieux tant par rapport à la façade que par rapport aux lieux avoisinants. Dans le cas des balcons, les occultations sont interdites.

Les choix de couleurs pour les menuiseries et façades doivent respecter le nuancier contenu dans les guides édités par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les façades des constructions annexes doivent être traitées avec soin et présenter une intégration harmonieuse avec la construction principale.

### Interventions sur les constructions existantes

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire.

Les opérations de ravalement de *façade* doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, devantures, *couvertures*, etc. y compris pour les opérations d'isolation par l'extérieur, lorsqu'elles sont autorisées.

Les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les travaux sur *façade* doivent permettre d'intégrer les dispositifs et les installations techniques, sans pose d'éléments extérieurs rapportés, incompatibles avec le caractère de l'édifice. Les modénatures des *façades* à l'*alignement* ne doivent pas faire obstacle à l'accroche de dispositifs d'éclairage public.

Les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, sont interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes.

### Les percements/ouvertures en façade

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (symétrie, proportions, rythme, alignements, et éléments de modénature).

La création de nouveaux percements peut être interdite, dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade. Les nouveaux percements doivent prendre en compte :

- La trame verticale de la façade existante, c'est-à-dire que les percements en étages ou en toiture doivent être alignés verticalement aux percements au rez-de-chaussée.
- La trame horizontale de la façade existante, c'est-à-dire que les alignements hauts notamment des ouvertures doivent être alignés à la même hauteur sur la façade.
- Le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

En cas de création d'ouverture de portes de garage ou de baies vitrées, les nouvelles ouvertures doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur des huisseries des autres menuiseries. Toute ouverture de type œil de bœuf est interdite à l'exception de la restauration de celles traditionnelles existantes, et de celles réalisées en étage sur des façades en pignon.

Les percements doivent être entourés de modénatures.

### LES MENUISERIES EN FAÇADE

L'ensemble des menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti et devront se référer au nuancier.

#### Fenêtres

Les fenêtres doivent être de dimensions traditionnelles c'est-à-dire nettement plus hautes que larges sans aller jusqu'à des formes trop longitudinales. Les fenêtres doivent obligatoirement comprendre des petits bois ou des vitres donnant l'aspect de petits bois.

Celles-ci doivent être dotées de volets traditionnels (battants...) sans motif.

Lorsque les fenêtres possèdent un garde-corps en serrurerie avec un motif en croisillon ou des motifs plus élaborés, celui-ci devra être conservé ou restauré.

#### Portes

Toute porte d'entrée visible depuis l'espace public doit être traditionnelle, en bois ou en métal, sans découpe courbe ou biaise, ni fausse imposte en demi-lune.

#### Volets

Les volets battants sont obligatoires. Ils doivent être pleins ou à persiennes. Il est possible d'ajouter des volets roulants aux portes et fenêtres uniquement si les coffres de ces volets sont intérieurs, non visibles depuis l'extérieur.

#### Portes de garages

Les portes de garages doivent être à lames verticales, sans découpe ni motif.

#### Aspect

Seuls les matériaux bois et aluminium sont autorisés. De manière exceptionnelle, Les matériaux synthétiques (de type PVC par exemple) pourront être autorisés si leur aspect est qualitatif, traditionnel.

Les ferronneries et les garde-corps devront être peints avec des couleurs sombres (noir, vert foncé, ...).

## LES TOITURES

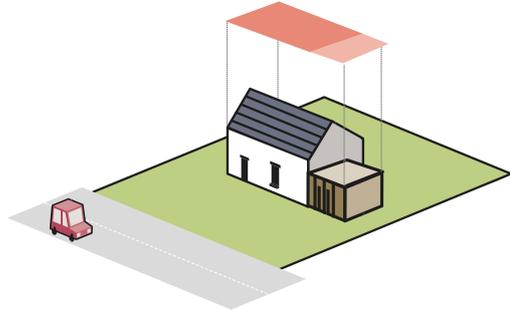
### Forme de toiture et couverture

#### Nombre de pan de toiture :

Les constructions principales comporteront au minimum 2 *pan*s. Le faitage doit être parallèle au long pan. Les pentes de toitures doivent être comprises entre 35 et 50 °.

Les toitures seront symétriques.

Toutefois, les toitures terrasses ainsi que les toitures à un seul *pan*, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 25 % de la surface totale de la toiture de la *Construction principale* et qu'elles n'excèdent pas une hauteur 3,50 mètres à l'*acrotère*.



En cas de toitures dites « à la Mansart », une proportion équilibrée entre les façades et la toiture doit être observée. Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les vérandas ou annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage pourront avoir une toiture de pente moindre.

Les débords de toit sont obligatoires, y compris en pignon pour les constructions dont le pignon donne sur l'alignement.

#### Type de couverture

Les toitures à pentes des constructions principales sont constituées de tuiles plates en terre cuite de teinte rouge nuancé à brun-rouge ou ocre-brun en évitant un ton uniforme foncé (les coloris ardoisés et jaune de type sablés champagne sont à proscrire).

En outre, au sein de la zone UA, la couverture doit être réalisée en tuiles plates de terre cuite, 50 minimum au m<sup>2</sup>, rigoureusement plates, sans relief ni côte.

Les couvertures en ardoise sont autorisées uniquement en rénovation à l'identique.

En cas de restauration d'une toiture en tuiles mécaniques, l'emploi de la tuile mécanique ou tout autre matériaux qualitatif peut être admis. Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, il est obligatoire d'homogénéiser les couvertures vers le matériau le plus qualitatif (tuile plate, etc.).

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

Les toitures des vérandas doivent être constituées de type tuiles, zinc ou verrière.

#### Ouvertures de toit

Les *ouvertures* créées dans le volume d'un *comble* (*châssis*, *lucarnes*, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la *façade* (alignement des *ouvertures*, symétrie). Elles doivent être axées verticalement sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les *ouvertures de toit* sont autorisées sous réserve que la somme de leurs largeurs par pan ne dépasse pas 30 % du linéaire de *façade*.

#### Lucarnes

En cas de création de *lucarnes*, il sera privilégié les lucarnes à croupe ou pendante. Les lucarnes rampantes (chiens assis), retroussées, rentrantes, en trapèze ou à joues galbées sont interdites. Les lucarnes existantes de

qualité doivent être préservées. Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci seront de même nature que les lucarnes anciennes existantes sur la toiture. La largeur de chaque lucarne ne doit pas dépasser 1,20 mètre hors tout. Le *faîtage* de chaque *lucarne* doit être situé à une hauteur inférieure à celui de la toiture.

### Châssis de toit (= fenêtre de toit de type vélux)

La superposition de châssis de toit dans la hauteur et sur le même versant de toiture est interdite. Les châssis de toit doivent être de teinte foncée. Ils doivent être bien proportionnés par rapport aux dimensions du toit et des façades et de taille réduite (dimension inférieure ou égale à 0,80 mètre x 1,00 mètre de haut), le plus grand côté dans le sens de la pente, encastrés dans la couverture (et non pas en saillie), et dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

Chaque pan de toiture ne peut être doté que d'un seul rang de châssis, alignés entre eux, de dimensions identiques, et implantés dans les 2/3 inférieurs de la toiture. Les châssis de toit seront placés de préférence sur les façades secondaires, côté jardin.

### **Dispositifs en toiture**

#### Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et respectent des prescriptions figurant en annexe du présent règlement.

Ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit sur le premier tiers de la toiture et dans la limite d'une seule rangée.

Les panneaux seront obligatoirement encastrés.

Leur teinte doit être mate et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles.

Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaire ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public.

#### Autres dispositifs techniques

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture. La hauteur des conduits de cheminée ne peut excéder 1,50 mètres au-dessus du point le plus haut de la toiture (faîtage ou toiture terrasse).

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

**LES CLOTURES****Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques**Hauteur maximale des clôtures à l'alignement

La hauteur de toutes *clôtures* est limitée à 2 mètres à l'*alignement*, mesurée par rapport au niveau de l'espace public. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique d'une clôture qualitative (mur en pierre, mur bahut surmonté de grille).

Constitution de la clôture et des portails

Les clôtures sont obligatoires en limite d'emprise ou voie publique en zone UA et UB.

Les murs en pierre et les murs maçonnés appareillés de façon traditionnelle doivent être conservés et restaurés.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* doivent être en harmonie avec la *construction principale* ou en pierre de meulière. Le mur maçonné appareillé de façon traditionnelle est autorisé.

En conformité avec le tableau ci-après, les clôtures à l'alignement seront constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres en pierre apparente ou enduit comme les murs de façade du corps de bâtiment principal ou mur maçonné appareillé de façon traditionnelle, sous réserve qu'il s'agisse d'une teinte conforme aux dispositions du présent règlement.
- D'un muret en pierre apparente ou enduit comme les murs de façade du corps de bâtiment principal ou muret maçonné appareillé de façon traditionnelle. Ce muret pourra être surmonté d'une grille qui sera formée d'un barreaudage vertical de section ronde ou carrée. La partie haute de la grille se terminera en pointe avec un minimum de 0,10 m au-dessus de la lisse horizontale. Le festonnage est autorisé. Ce muret pourra être surmonté d'un barreaudage en aluminium vertical, ajouré ou non. La clôture pourra être doublée d'une haie végétale. Dans ce cas, elle sera composée d'au moins trois essences locales. Tout mur bahut doit être muni de colonnes de forme simple de part et d'autre du portail et du portillon.
- D'une haie végétale, doublée à l'intérieur ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ou matériaux naturels, non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas, les plantations devront être plantées à 50 cm de la clôture afin de la noyer dans la végétation. Celle-ci sera composée d'au moins trois essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil, et notamment les articles 671 et suivants. Les haies végétales doivent être plantés à une distance minimale de 0,50 mètre si leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres ; au-delà de cette hauteur, ils devront être plantés à une distance minimale de 2 mètres.

Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes, à l'exception des haies de tuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales. La liste des végétaux préconisés figure dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement. La plantation de tuyas est interdite.

**Sont interdits** : les fils barbelés, les panneaux bois occultants, panneaux claustra, palissade, les lames non ajourées, les matériaux plastiques ou synthétiques, les plaques de béton préfabriquées, le bardage acier, les lames PVC, portails et portillon PVC, les éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...), les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant, les tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contendant

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

**Les portails et portillons** doivent être de qualité, simples d’aspect et proportionnés à la hauteur de la *clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d’ensemble des constructions et espaces libres. Ils doivent présenter un barreaudage vertical ou des lames verticales et aucun motif ou excès de surcharges décoratives. Le PVC est interdit. Les portails seront obligatoirement entourés de piliers dont la hauteur excède celle du portail.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s’ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait. Le seuil des portails doit être réalisé en légère élévation de manière à éviter tout écoulement d’eau pluviale de l’espace public vers la parcelle privée.

Il est recommandé que les *clôtures* soient perméables avec des passages « faune » d’une dimension minimum de 20 cm par 20 cm.

**Dispositions applicables aux clôtures à l’alignement des voies publiques ou privées, emprises publiques et chemins d’accès**

<i>Code couleur</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Autorisé sous condition</i>	<i>Interdit</i>
---------------------	-----------------	--------------------------------	-----------------

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UA - UB	UC	UD1 - UD2	UI - UE	A - N
Pas de clôture					
Muret seul					
Mur plein en pierre meulière ou d’aspect pierre meulière, avec dessus de mur					<i>Uniquement la réfection des murs existants</i>
Muret surmonté d’une grille (festonnée ou non) ou d’un barreaudage vertical en aluminium (ajouré ou non), doublé ou non d’une haie végétale composée de 3 essences locales					<i>Uniquement la réfection des murs existants</i>
Haie végétale composée d’au moins 3 essences locales					
Haie végétale composée d’au moins 3 essences locales doublée d’un grillage ou d’une clôture en bois					
Grillage ou clôture bois doublé d’une haie végétale					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fils barbelés</li> <li>• Panneaux bois occultants, panneaux claustra, palissade</li> <li>• Matériaux plastiques ou synthétiques</li> <li>• Plaques de béton préfabriquées</li> <li>• Bardage acier</li> <li>• Lames PVC, portails et portillon PVC</li> <li>• Éléments d’occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...)</li> <li>• Grillages rigides et panneaux soudés d’esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d’occultant</li> <li>• Tissons de bouteille ou autre dispositif coupant et contendant</li> </ul>					

**Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives (hors chemins d'accès)**

Les murs en pierre et les murs maçonnés appareillés de façon traditionnelle doivent être conservés et restaurés.

**Hauteur maximale des clôtures en limites séparatives**

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives, mesurée par rapport au terrain naturel.

**Constitution de la clôture**

En conformité avec le tableau ci-après, les clôtures en limite de propriété seront constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois. Dans ce cas, les plantations devront être plantées à 50 cm de la clôture afin de la noyer dans la végétation. Celle-ci sera composée d'au moins trois essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil et notamment les articles 671 et suivants. Les haies végétales doivent être plantés à une distance minimale de 0,50 mètre si leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres ; au-delà de cette hauteur, elles devront être plantés à une distance minimale de 2 mètres.

Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes, à l'exception des haies de tuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales. La liste des végétaux préconisés figure dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement. La plantation de tuyas est interdite.

**Sont interdits :** Les panneaux bois occultants, panneaux claustra, palissade , les lames non ajourées , les matériaux plastiques ou synthétiques , les Plaques de béton préfabriquées, le Bardage acier , les Lames PVC, portails et portillon PVC, les éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes , haies artificielles...), les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant , les tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contendant

Les clôtures en limites séparatives devront permettre le passage de la petite faune, en prévoyant notamment des passages de dimension minimum de 20 cm par 20 cm.

Code couleur	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit					
COMPOSITION DE LA CLÔTURE EN LIMITE SÉPARATIVE				UA - UB	UC	UD1 - UD2	UI - UE	N - A
Pas de clôture								
Haie végétale seule								
Grillage doublé d'une haie végétale								
Clôture en bois doublée d'une haie végétale								
Mur ou muret d'aspect simple								
Mur en pierre meulière ou d'aspect pierre meulière								Uniquement la réfection des murs existants
Grillage				Uniquement s'il est démontré que la plantation d'une haie est impossible				
Clôture en bois				Uniquement s'il est démontré que la plantation d'une haie est impossible				
Barrières en bois ajourées, lisses								

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fils barbelés</li> <li>• Panneaux bois occultants, panneaux claustra, palissade</li> <li>• Lames non ajourées</li> <li>• Matériaux plastiques ou synthétiques</li> <li>• Plaques de béton préfabriquées</li> <li>• Bardage acier</li> <li>• Lames PVC</li> <li>• Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...)</li> <li>• Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant</li> <li>• Tissons de bouteille ou autre dispositif coupant et contenant</li> </ul>					
--	--	--	--	--	--

**LES DEVANTURES COMMERCIALES**

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

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

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

Une devanture en feuillure (ou en creux) est conçue comme un simple percement du mur. A l'exception des parties vitrées, le reste de la devanture devant être traitée comme une maçonnerie dans la continuité des étages supérieurs.

Une devanture en applique doit être réalisée avec des menuiseries de bois peints, posées en saillie du nu du mur. Les parties maçonnées restant visibles doivent être traitées dans un matériau et une teinte identiques à ceux de la construction.

Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

Sont interdits : les stores en capote ou en corbeille, les marquises et casquettes, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) et l'association de matériaux hétéroclites.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) doivent être installés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades sont annexées au présent règlement.

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

## LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en *façade* depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la *façade*.

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs énergétiques seront encastrés dans la maçonnerie du mur de clôture. Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la finition du mur de clôture.

### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront dans la mesure du possible, favoriser :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- L'utilisation d'énergies renouvelables.
- L'orientation bioclimatique des bâtiments pour bénéficier des apports solaires et valoriser la lumière dans le but de limiter la consommation énergétique.

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

### Bâti patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le plan de zonage identifie des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

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

#### Dispositions relatives aux travaux sur le patrimoine bâti

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

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

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

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

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux d'apparence analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui

concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. Les percements en toiture sont interdits ;

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

### **Condition de démolition du patrimoine bâti**

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

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

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

### **Isolation du patrimoine bâti**

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

### **Insertion des constructions à proximité du patrimoine bâti et extensions**

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

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

### **Clôture au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Les murs remarquables doivent être réhabilités à l'identique (matériaux, appareillage, mise en œuvre). Leur démolition est interdite.

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

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Traitement des espaces non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

### Densité et diversité de plantations/végétalisation :

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

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

Pour toute unité foncière présentant des espaces libres, il doit être planté, ou préservé, au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12 m<sup>3</sup>. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement.

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

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

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

### **Plantations existantes**

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

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

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

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

### **Obligation de plantation / transition paysagère**

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

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

Des « **espaces paysagers à protéger** » ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Certains de ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques au sein des fiches annexées au présent règlement.

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

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

- Les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;
- Les extensions des constructions principales existantes, dans la limite d'un total de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de l'unité foncière à compter de la date d'application du présent règlement,
- Une construction annexe
- Des abris légers dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,40 mètre de large, à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

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

#### Arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

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

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

Ainsi une distance doit être observée entre le tronc de l'arbre remarquable protégé et tout projet de construction principale ou tout projet d'imperméabilisation du sol, en respectant le tableau ci-dessous.

	Distance entre l'axe du tronc et les façades*
Arbre de grand développement (15 mètres et plus à maturité)	7 m minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	6 m minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	5 m minimum

Dans la surface définie par cette distance au pied de tout arbre remarquable repéré pour assurer leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols autre que la pleine terre. Les changements de niveau de sol sont également interdits.

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

#### Plans d'eau, mares et cours d'eau identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour les éléments identifiés sur le document graphique en tant que « plans d'eau et cours d'eau à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme » sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des éléments identifiés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- Le drainage, le remblaiement
- Les dépôts divers
- Toute suppression de la végétation existante des berges, sauf pour des recompositions d'aménagement arborés et végétalisés

Afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, y compris sur les « zones urbanisées », un périmètre inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau doit être respecté. Par ailleurs, les ripisylves doivent être conservés dans leur intégralité.

Concernant les constructions existantes dans cette marge de recul, elles ne pourront pas connaître d'évolution de leur bâti dans la zone non aedificandi. En revanche, est autorisée l'amélioration des constructions existantes sans modification de l'emprise au sol. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

La gestion et l'entretien des berges est de la responsabilité des propriétaires des parcelles bordant les plans d'eau ou cours d'eau.

### Zones humides identifiées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

Par ailleurs, un périmètre inconstructible de 10 mètres depuis les zones humides doit être respecté.

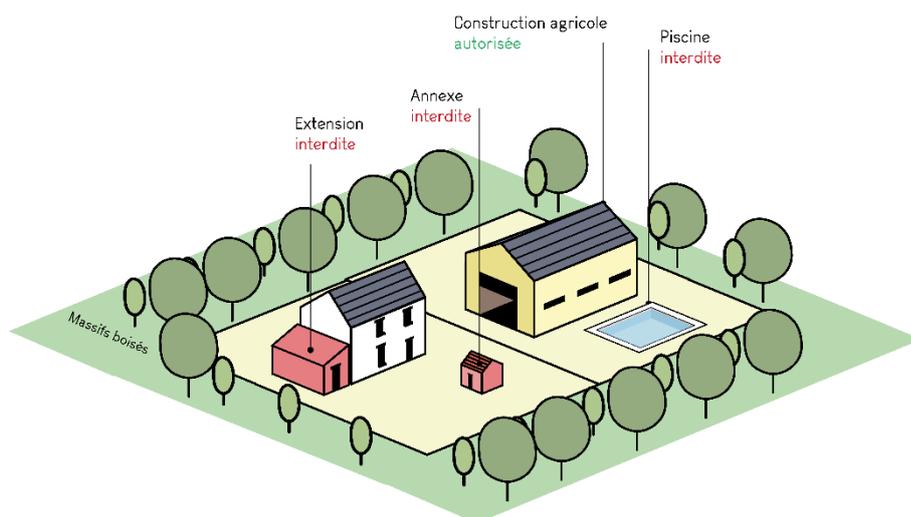
Toute zone humide, inventoriée ou non, doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Orge-Yvette en vigueur.

Conformément au SAGE Orge-Yvette, toute destruction de zone humide doit conduire à une compensation sur une surface égale à au moins 150 % de la surface impactée, dans le bassin versant.

## Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares

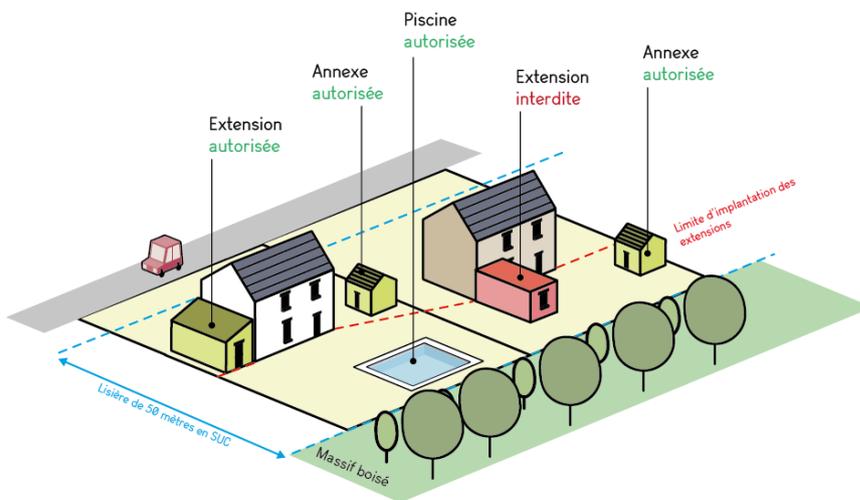
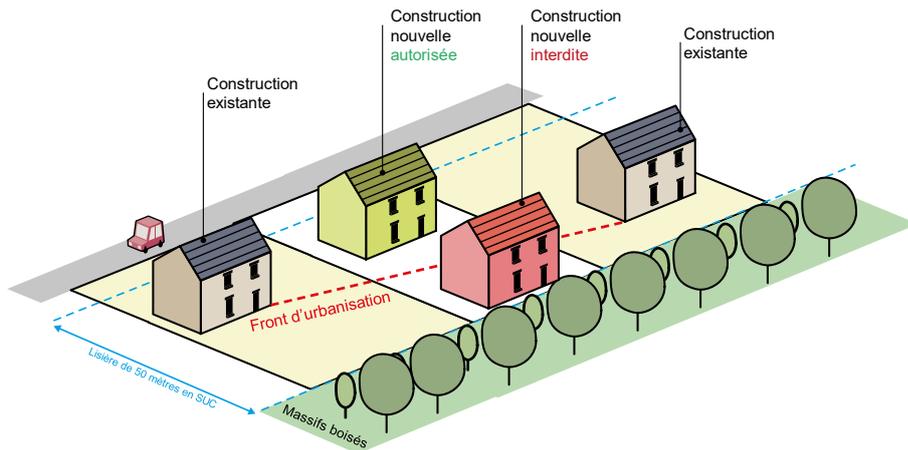
En dehors des sites urbains constitués, toute construction est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique. Toutefois, sont admis dans la marge des 50 mètres :

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



Dans les sites urbains constitués identifiés sur le document graphique, sont autorisés uniquement :

- Les constructions, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> au total par unité foncière, et qui ne soit pas implantées en direction du massif.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>.
- Les piscines non couvertes de 50 m<sup>2</sup> maximum.
- Les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements.
- Les aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.



### Espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés identifiés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme.

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

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

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

### 3. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de place à réaliser.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

Le stationnement devra être effectif.

#### **En cas de division en volume :**

Toute création de nouveau logement, même par division d'un logement existant en volume, doit respecter les présentes règles de stationnement.

#### **Suppression d'emplacements existants :**

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessous, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur l'unité foncière.

#### **Changement de destination :**

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

#### **Extensions des constructions existantes :**

En cas d'extension ou d'aménagement des locaux les normes des constructions neuves s'appliquent.

#### **Stationnement couvert :**

Les programmes d'habitat collectif de 5 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain.

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

#### **Dimensionnement des places de stationnement :**

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) et intégrer une aire de dégagement :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Aire de dégagement : 5 mètres

Pour les opérations visant à créer 3 logements et plus, le nombre de places réservé aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) est :

- D'au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants ;
- D'au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public dans le cas d'établissements recevant du public. Pour connaître les caractéristiques des places de stationnement aux normes PMR, se référer aux annexes du règlement.

#### **Rampes d'accès :**

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 % et présenter une hauteur minimale de 2 mètres libre de tout obstacle.

**Places commandées :**

Les *places commandées* ne seront pas comptabilisées.

**Rappel du code de la construction et de l'habitation concernant les véhicules électriques :**

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

**Aires de stationnement**

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (de plus de 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

La situation des places dans le voisinage immédiat doit permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra par conséquent pas excéder 300 mètres.

## Normes minimales de stationnement

## Dispositions transversales pour les véhicules motorisés :

- Les résultats en nombre de places découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.
- Toute tranche commencée est due.
- Lorsqu'une unité foncière est concernée en tout ou partie par un périmètre de 500 mètres depuis un point de desserte de transport en commun identifié sur le plan de zonage, la règle de stationnement s'applique sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Tout parc de stationnement doit réserver 2 % minimum de sa surface (circulation non comprise) au stationnement des 2 et 3 roues motorisés (avec un minimum de 5 m<sup>2</sup> - voir dispositions transversales pour les vélos dans le chapitre ci-après).

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
<b>Habitation :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>
Logement	<b>1 place</b> par logement créé	1 place par logement inférieur ou égal à 40 m <sup>2</sup> de surface plancher 2 places de stationnement par logement inférieur ou égal à 80 m <sup>2</sup> de surface plancher 3 places de stationnement par logement supérieur à 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation	<b>0,5 place</b> par logement créé	<b>1 place</b> par logement créé
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, et sa localisation dans la commune. Une note justificative doit être produite lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.	
<b>Commerces et activités de services :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>	
Artisanat et commerce de détail	Il n'est pas exigé de places pour les 100 premiers m <sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà : <b>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>  <b>Une place de livraison au-delà de 500 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher créée. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		

## DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Hôtels Autres hébergements touristiques	<b>1 place pour 3 chambres</b>	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.	
<b>Les destinations</b> et sous destinations	<b>Au sein des périmètres</b> autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	<b>Hors des périmètres</b> autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
<b>Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>	
Industrie Cuisine dédiée à la vente en ligne	<b>1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher créée Les aires de livraison <b>et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds</b> doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.  Deux/trois-roues motorisés : 5 places (2,40m <sup>2</sup> ) par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
Entrepôt	<b>1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher créée jusqu' à 5000 m <sup>2</sup> de surface de plancher puis <b>1 place par tranche de 1 000 m<sup>2</sup></b> . Les aires de livraison <b>et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds</b> doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.  Lorsque la surface de plancher destinée à l'entrepôt est inférieure à 200 m <sup>2</sup> , il est exigé <b>5 places de stationnement pour les deux/trois-roues motorisés</b> . Les places doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place : 2 mètres de longueur et 1,20 mètre de largeur pour une place.	
Bureau	<b>Il ne peut être réalisé plus de :</b>	<b>Il ne peut être réalisé plus de :</b>
	1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.	

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>
Locaux et bureaux des administrations publiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit <b>être adapté</b> à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa

## DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Locaux techniques et industriels des administrations publiques	localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
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>Exploitations agricoles et forestière :</b>	<b>Est exigé au minimum</b>
Exploitation agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.</li> <li>Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</li> </ul>

Dispositions générales pour les vélos :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> minimum, hors espace de dégagement.
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte deux logements ou moins.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m <sup>2</sup> pour 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m <sup>2</sup> pour 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

## DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

## 4. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Tous les accès doivent être prévus sur une voie de desserte pour laquelle une largeur minimale est imposée afin notamment de répondre aux impératifs de sécurité publique.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, de sécurité et de visibilité. **La largeur des accès pour véhicule ne peut être inférieure à 3,50 mètres.**

Toute opération doit limiter le nombre d'accès sur les voies publiques. Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre. La localisation des accès des véhicules doit être choisie pour ne pas impacter des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Sauf impossibilité technique, **l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 mètres des intersections** des voies de desserte et le cas échéant est soumis à l'avis des services de voiries.

Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès.

Pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement aboutissant à la création de 2 nouvelles unités foncières et plus, les accès devront être mutualisés.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

Les créations et les modifications de voie se raccordant sur les voiries publiques sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

#### Voie et chemin d'accès

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles desservent 4 logements et plus, les voies se terminant en impasse et les chemins d'accès doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules, y compris de ramassage d'ordures ménagères puissent faire demi-tour. Dès lors qu'une opération comporte un chemin d'accès en impasse desservant plusieurs logements ne permettant pas le ramassage des déchets en porte à porte, un espace ou un local non visible depuis l'espace public doit être aménagé pour accueillir les différents containers d'ordures ménagères et de tri des déchets qui ne pourront demeurer visibles depuis la rue.

Les voiries et chemins d'accès devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :

- **Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.**
- **Lorsqu'elles desservent 3 logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres.**

En cas de voie nouvelle terminant en impasse, celle-ci ne pourra pas excéder 50 mètres de longueur et devra avoir une aire de retournement.

Les voies créées devront être revêtues d'un matériau drainant.

Les voies devront intégrer les aménagements nécessaires à garantir l'accessibilité PMR et les circulations douces.

### Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable

**1-1** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable. Les conduites de raccordement doivent être enterrées. Le regard de branchement doit se trouver en limite de propriété sur le domaine privé.

**1-2** Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

#### Assainissement

##### L'assainissement des eaux usées

Le règlement de l'organisme gestionnaire d'assainissement s'applique.

Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départementaux, et/ou communal d'assainissement (regard de façade, canalisation et dispositif du raccordement).

##### L'assainissement des eaux pluviales

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

Conformément au SAGE Orge-Yvette, joint en annexe sanitaire, l'objectif de gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro » rejet pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales de la collectivité. L'infiltration sur l'unité foncière est la première solution recherchée. Au-delà des premiers 10 mm de pluie, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le milieu naturel après limitation de débit conforme aux préconisations du SAGE, sous réserve de justifier de l'impossibilité de gestion à la parcelle. Toute installation artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de l'environnement, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## Gestion des déchets

---

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets sont intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils sont dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets conformément aux règles édictées par le gestionnaire des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale est soignée et elle permet de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

## Autres réseaux

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

#### **IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES**

---

## ZONE UA – CENTRE VILLE

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

Il s'agit de la partie urbaine la plus dense de la Commune.

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

Plan de délimitation de la zone

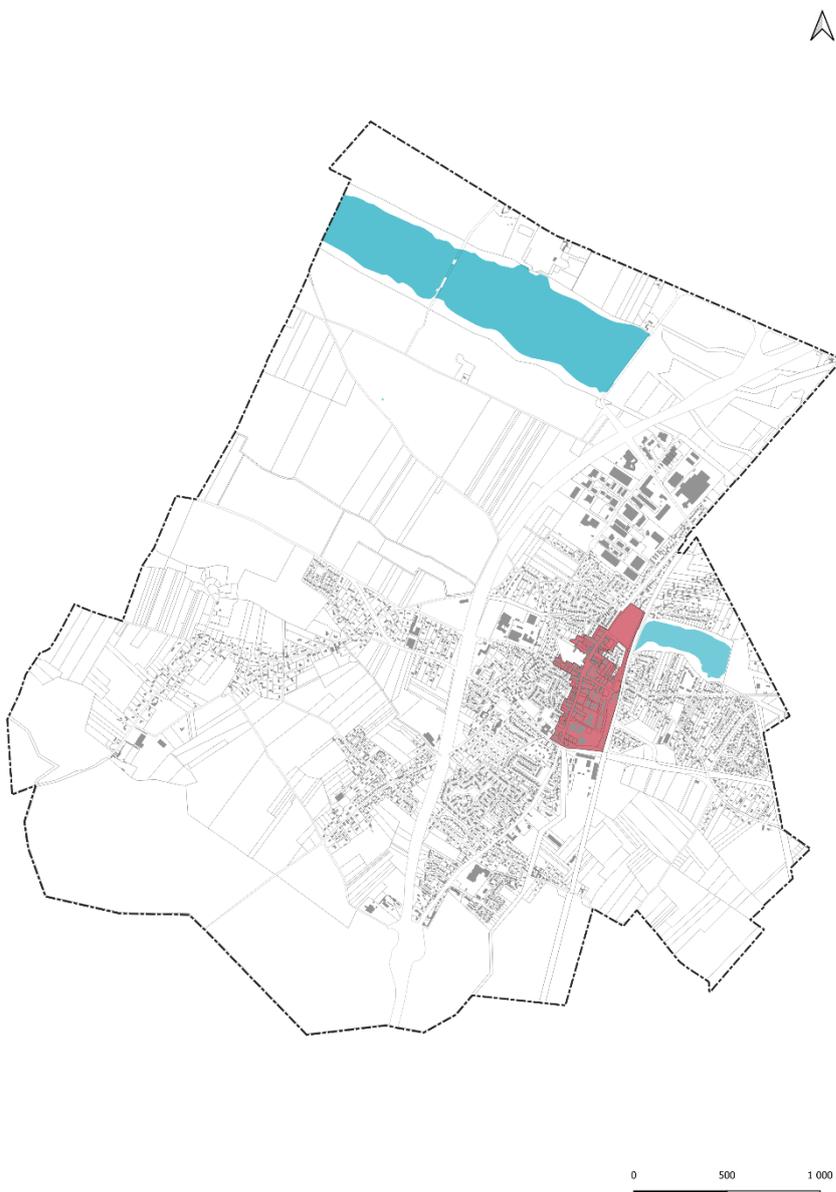


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

**CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			Uniquement l'extension ou la réhabilitation des lieux de culte existants dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés à la condition que les capacités de stationnement soient suffisantes pour répondre aux besoins générés par les locaux et de la qualité de desserte en transports collectifs.
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

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

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres depuis l'alignement.

Dans cette bande de 30 mètres, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement. Toutefois, Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

En cas de retrait, un mur de clôture doit assurer l'alignement.

### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture
- 2,5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 8 mètres minimum.

### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière. Celle-ci peut être portée à 65 % dans le cas où la totalité du rez-de-chaussée est occupée par un commerce.

Dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement excède l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone, une possibilité d'emprise au sol supplémentaire de 25 m<sup>2</sup> est néanmoins possible, dans la limite de 3,50 mètres de hauteur.

### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au point le plus haut.

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

### 3.1 – Espace vert de pleine terre

35 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

**ZONE UB – GARE**

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

La zone UB correspond à un secteur destiné à être densifié car situé à proximité de la gare.

Plan de délimitation de la zone



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

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

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

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres depuis l'alignement.

Dans cette bande de 30 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 8 mètres minimum.

### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

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

Dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement excède l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone, une possibilité d'emprise au sol supplémentaire de 25 m<sup>2</sup> est néanmoins possible, dans la limite de 3,50 mètres de hauteur.

### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10,5 mètres au point le plus haut.

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

### 3.1 – Espace vert de pleine terre

45 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

## ZONE UC – PAVILLONNAIRE ORGANISE

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

La zone UC correspond à des lotissements déjà réalisés ou des opérations d'ensemble.

Plan de délimitation de la zone

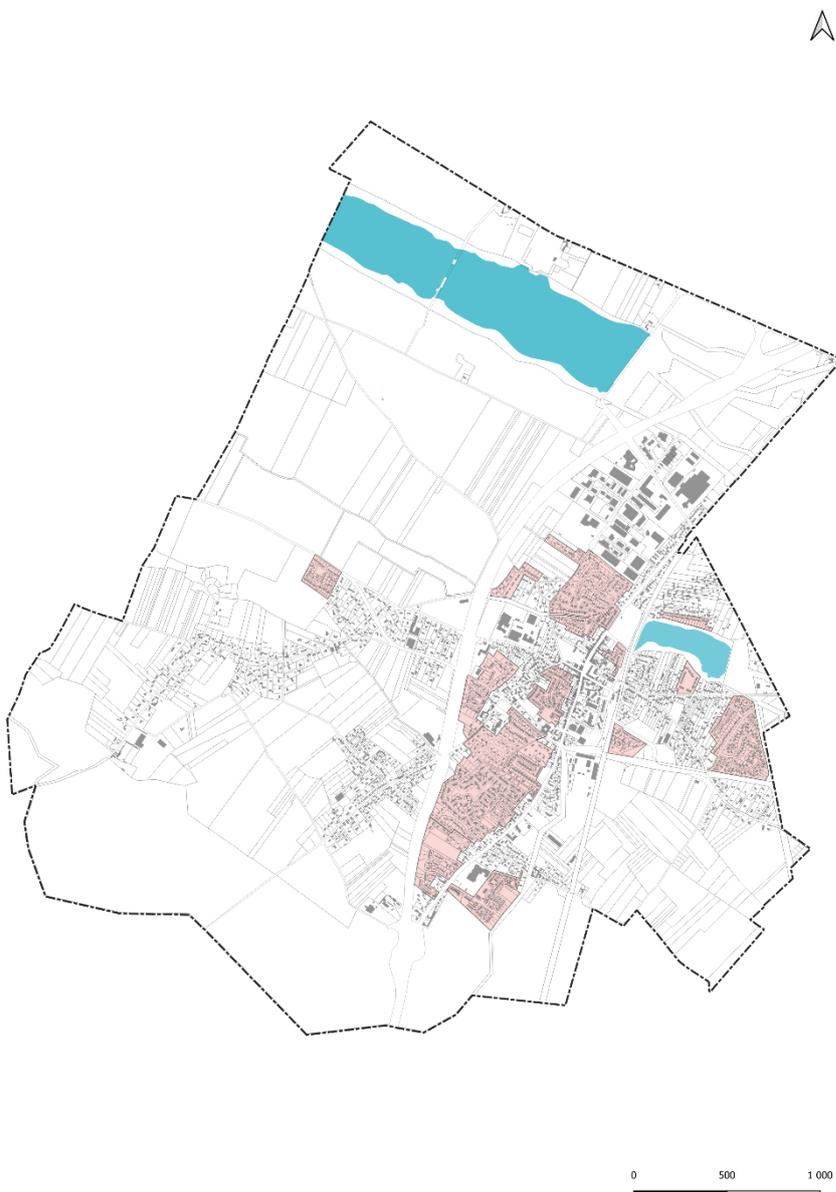


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Sont autorisées sous condition les constructions à usage de bureau dans la limite d'une surface de plancher de 150 m <sup>2</sup> .
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

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

Dans une bande constructible de 30 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum depuis l'alignement.

Pour les terrains situés à l'angle de deux alignements, cette distance doit être respectée par rapport l'une des voies et en retrait minimum de 2,50 mètres par rapport à la deuxième.

Au-delà de la bande constructible, les constructions principales sont interdites à l'exception des extensions des constructions existantes.

### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales et doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 8 mètres minimum.

### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

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

Dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement excède l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone, une possibilité d'emprise au sol supplémentaire de 25 m<sup>2</sup> est néanmoins possible, dans la limite de 3,50 mètres de hauteur.

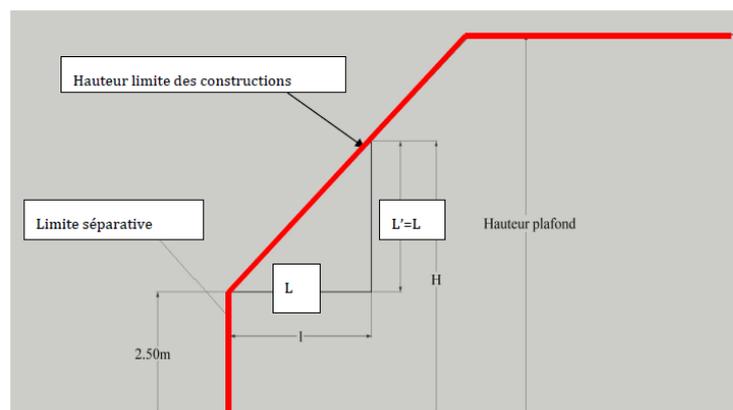
### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7,5 mètres au point le plus haut.

Toutefois, la hauteur maximale (H) d'une construction principale est fixée selon la règle suivante :  $H = L + 2,5 \text{ m}$ .

Avec L = distance de retrait de la limite séparative. Donc :

- En cas d'implantation en limite séparative,  $L = 0$ .
- En cas de retrait, L= distance de retrait.



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

### 3.1 – Espace vert de pleine terre

50 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

## ZONE UD – PAVILLONNAIRE

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

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

Cette zone est subdivisée en deux :

- UD1 : plus répandu et qui correspond aux tissus pavillonnaires plus denses, historiquement des parcelles étroites et en lanières qui ont été divisées au fil du temps.
- UD2 : qui correspond plutôt aux hameaux et où la densité est plus faible.

Plan de délimitation de la zone

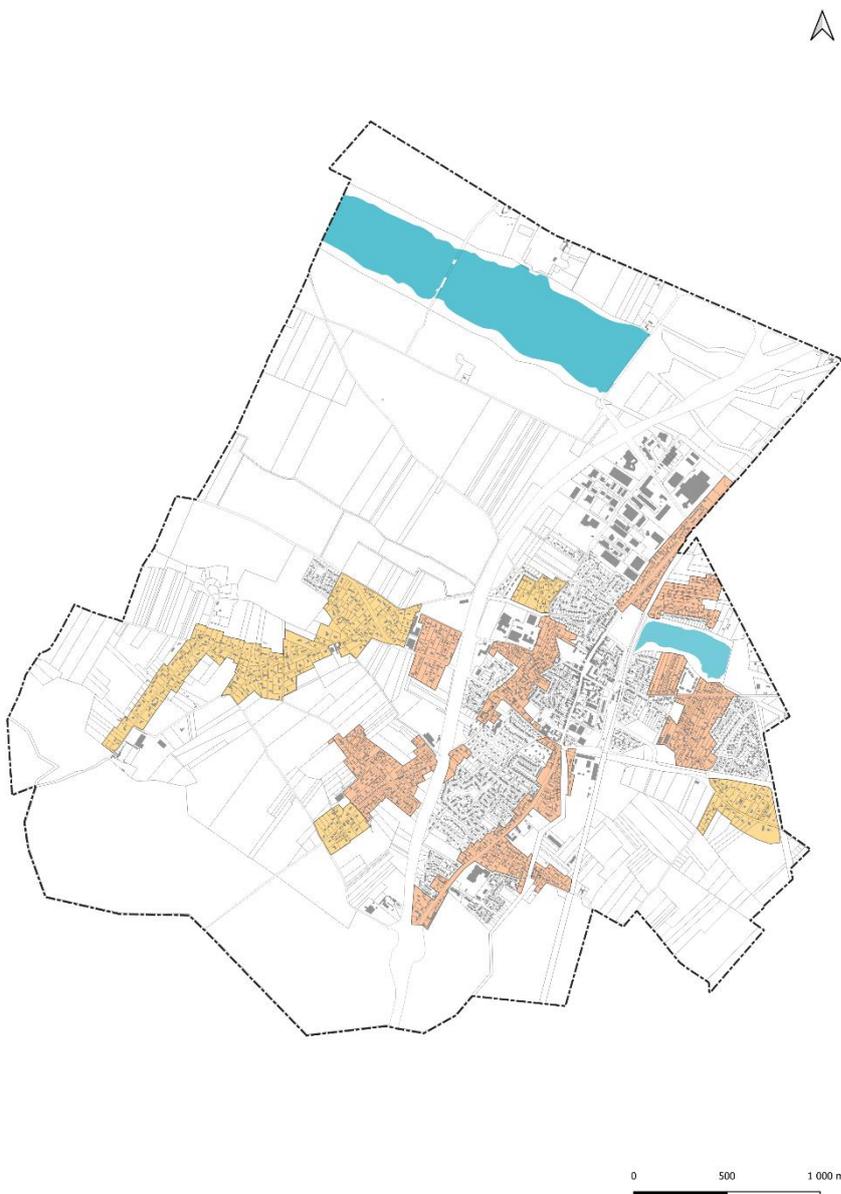


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Sont autorisées sous condition les constructions à usage de bureau dans la limite d'une surface de plancher de 150 m <sup>2</sup> .
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

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

Dans une bande constructible de 30 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum depuis l'alignement.

Pour les terrains situés à l'angle de deux alignements, cette distance doit être respectée par rapport l'une des voies et en retrait minimum de 2,50 mètres par rapport à la deuxième.

Au-delà de la bande constructible, les constructions principales sont interdites à l'exception des extensions des constructions existantes.

### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UD1, les constructions principales peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales et doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives.

En UD2, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 8 mètres minimum.

### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

En zone UD1, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la superficie de l'unité foncière.

En zone UD2, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement excède l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone, une possibilité d'emprise au sol supplémentaire de 25 m<sup>2</sup> est néanmoins possible, dans la limite de 3,50 mètres de hauteur.

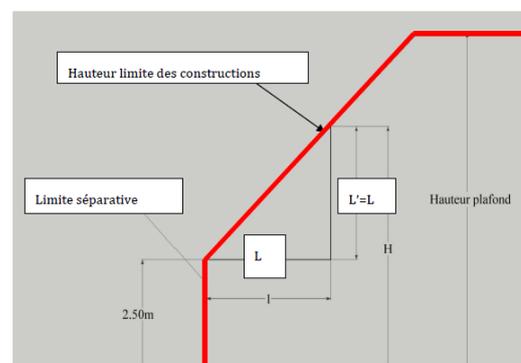
### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

En zones UD1 et UD2, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

Toutefois, la hauteur maximale (H) d'une construction principale est fixée selon la règle suivante :  $H = L + 2,5 \text{ m}$ .

Avec L = distance de retrait de la limite séparative. Donc :

- En cas d'implantation en limite séparative,  $L = 0$ .
- En cas de retrait,  $L =$  distance de retrait.



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

---

### 3.1 – Espace vert de pleine terre

En zone UD1, 65 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

En zone UD2, 70 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

ZONE UE – EQUIPEMENTS

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

La zone UE correspond à des équipements publics communaux et intercommunaux ;

Plan de délimitation de la zone

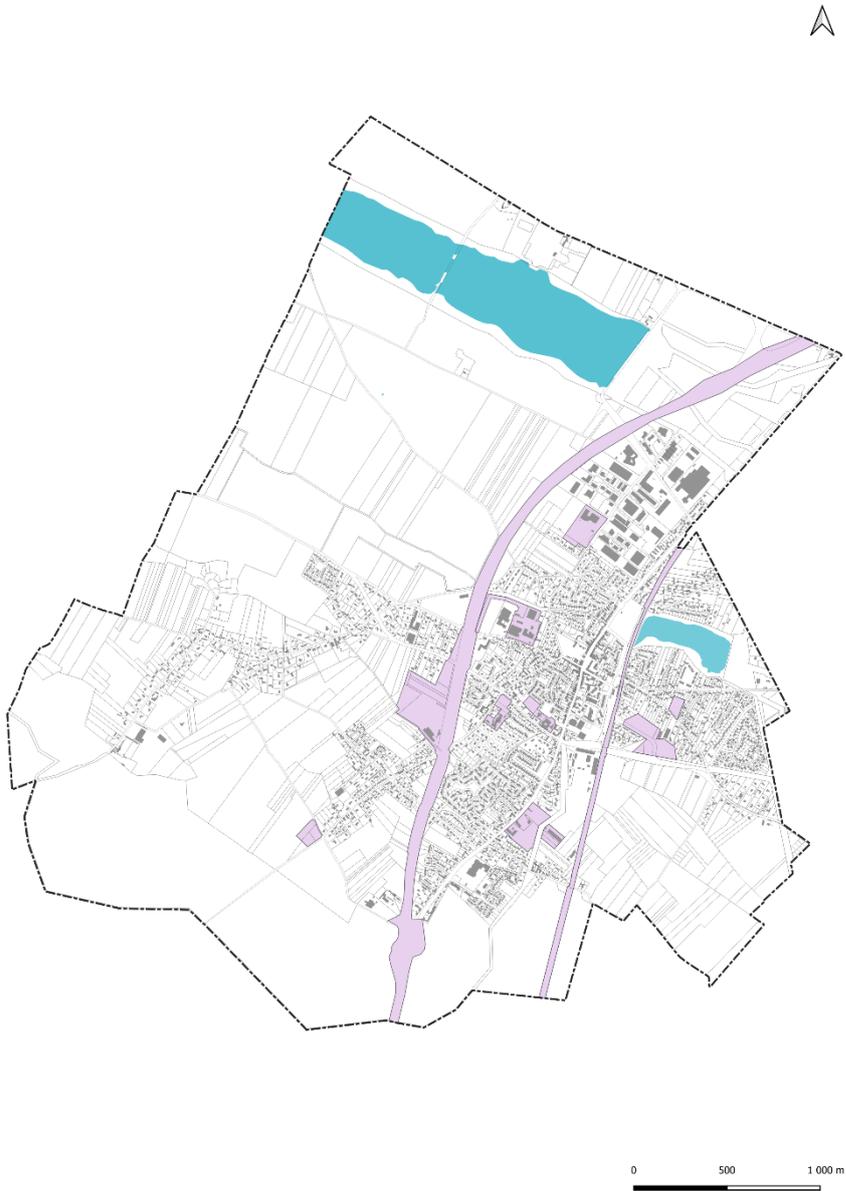


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
<b>HABITATION</b>			
Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m <sup>2</sup> par logement.
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

---

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum depuis l'alignement.

### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

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

---

### 3.1 – Espace vert de pleine terre

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

**ZONE UI – ACTIVITES**

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

Cette zone UI correspond aux secteurs d’activités économiques.  
Le secteur U1a correspond à une vocation exclusivement commerciale.

Plan de délimitation de la zone

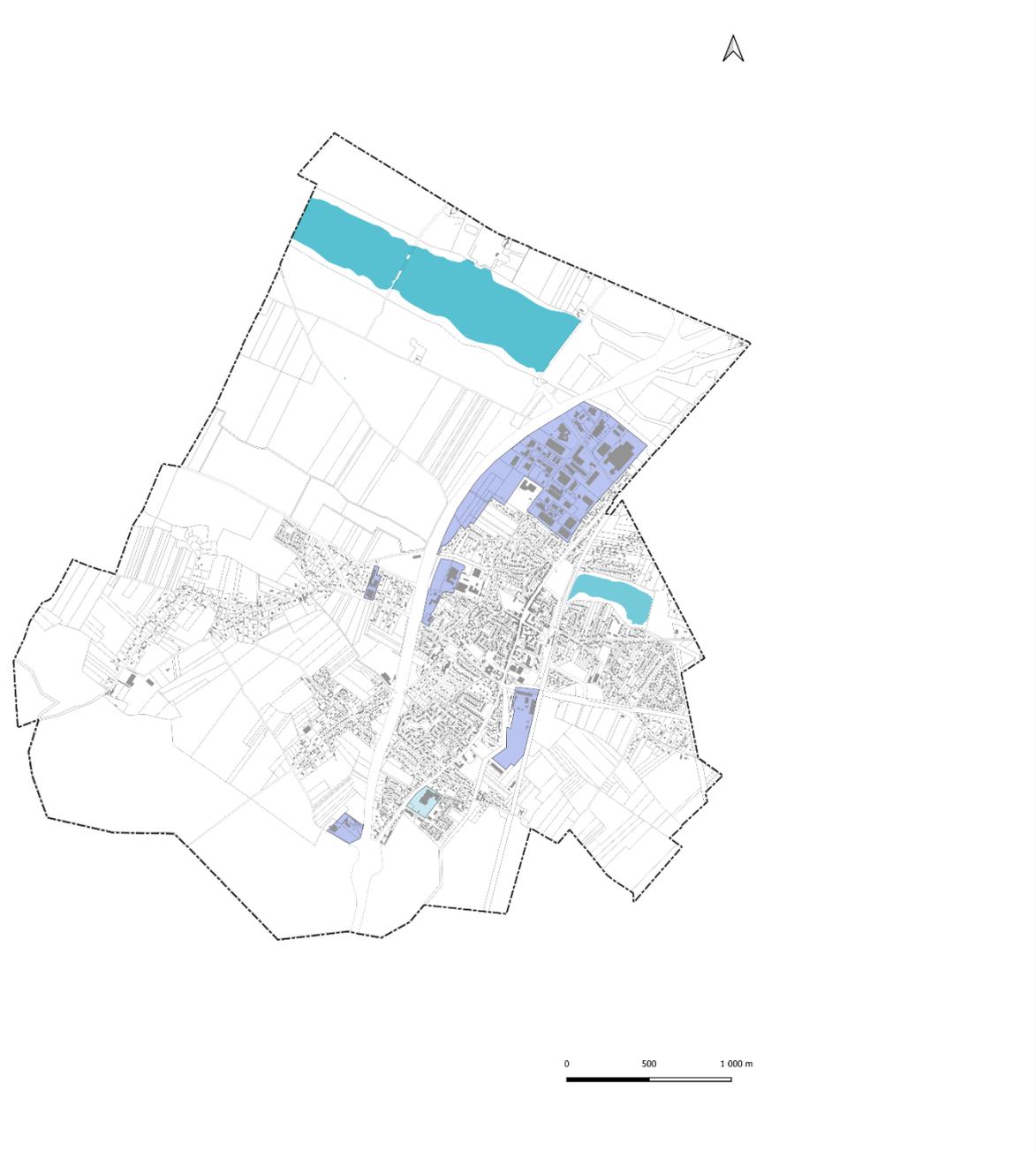


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
<b>HABITATION</b>			
Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m <sup>2</sup> par logement.
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle	En UI	En UI	
Hôtel	En UI	En UI	
Autre hébergement touristique	En UI	En UI	
Cinéma	En UI	En UI	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie	En UI	En UI	
Entrepôt	En UI	En UI	
Bureau	En UI	En UI	
Centre de congrès et d'exposition	En UI	En UI	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	En UI	En UI	
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	En UI	En U1a	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	En UI	En U1a	
Salles d'art et de spectacles	En UI	En U1a	
Équipements sportifs	En UI	En U1a	
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public	En UI	En U1a	
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 6 mètres minimum depuis l'alignement.

### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait de 6 mètres minimum depuis les limites séparatives.

Si la limite séparative correspond à une limite avec les zones UD et UC, les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute.

### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 3,50 mètres minimum.

### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

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

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

### 3.1 – Espace vert de pleine terre

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES FERMEES A L'URBANISATION

---

## ZONE 2AU – ZONE FERMEE A L'URBANISATION

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

Cette zone correspond aux zones fermées à l'urbanisation.

Plan de délimitation de la zone

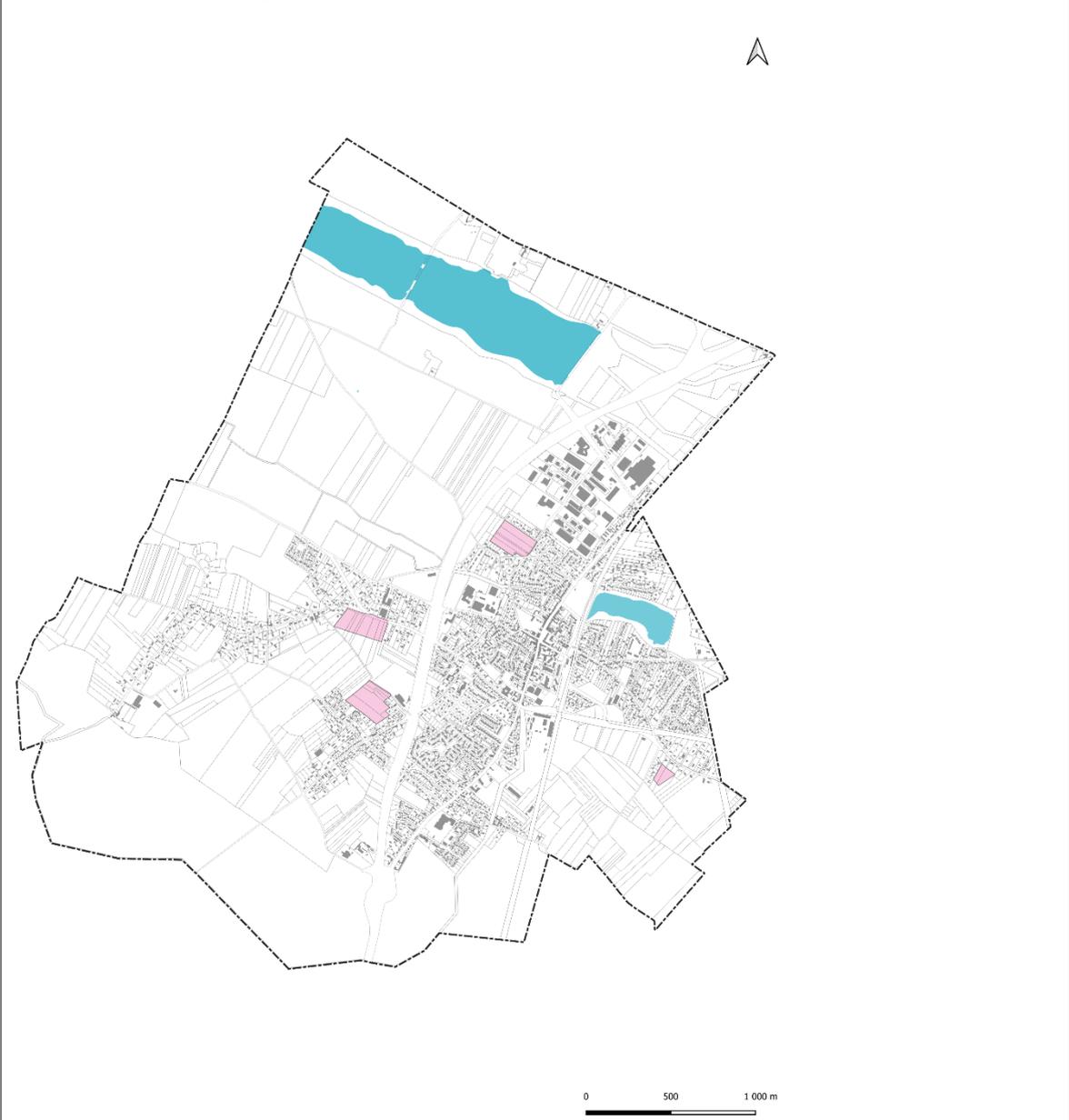


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

Ces zones sont fermées à l'urbanisation en l'attente de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'évolution du PLU.

**Zone 2AU : zone fermée à l'urbanisation**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>HABITATION</b>	Logement			
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

## **VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES**

---

**ZONE A – AGRICOLE**

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

Cette zone correspond aux espaces agricoles.

Elle est subdivisée en :

- Aa : secteur spécifique réservé au développement du centre équestre
- Ab : secteur complètement inconstructible y compris pour de l'activité agricole en raison de la valeur paysagère du site

Plan de délimitation de la zone

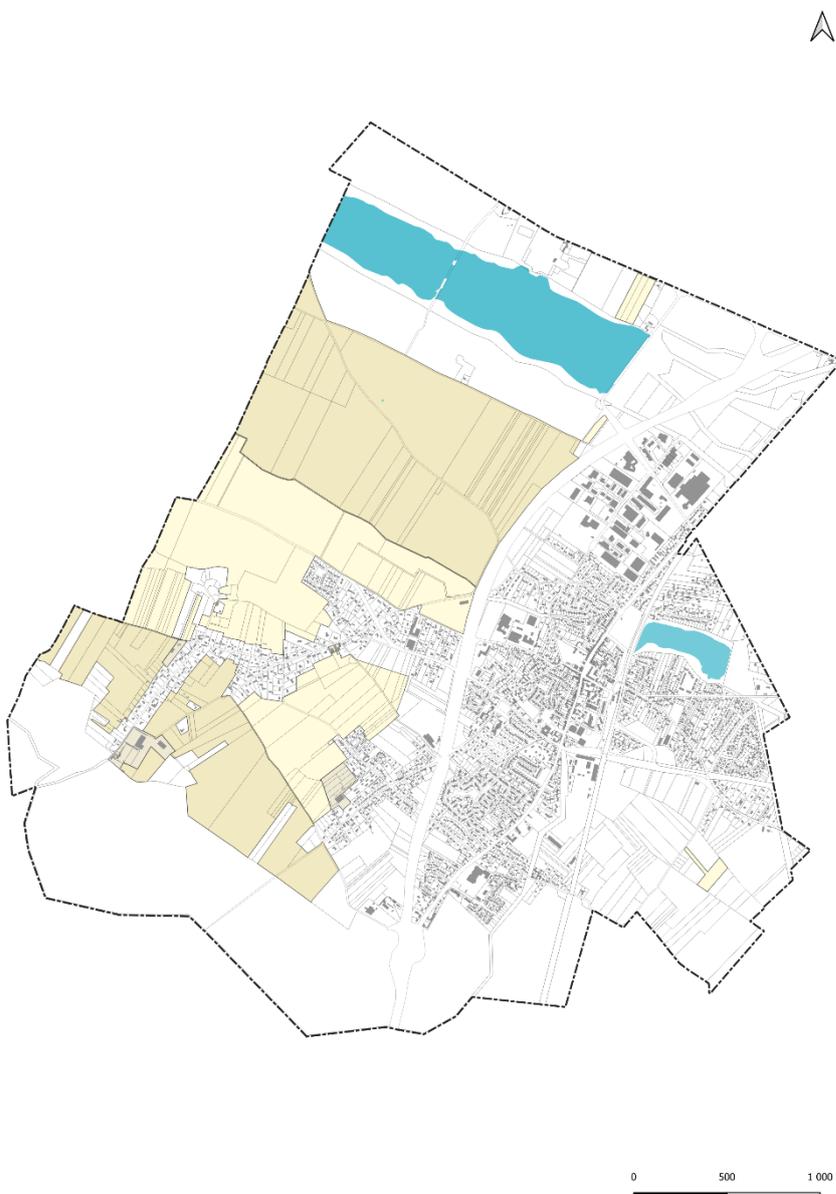


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
<b>HABITATION</b>			
Logement		En Ab	<p>En zone A :</p> <p>Sont autorisées les constructions à usage de logement, directement liées à l'exploitation agricole, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> par construction, à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur, soit situé à moins de 50 mètres du siège de l'exploitation et de justifier de la présence permanente et rapprochée à l'exploitation agricole.</p> <p>Uniquement les extensions et annexes des constructions existantes</p> <p>Uniquement en sous-secteur Aa :</p> <p>Sont autorisées les constructions à usage de logement, directement liées à l'exploitation agricole, dans la limite d'une surface de plancher de 70 m<sup>2</sup> par construction, à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur, soit situé à moins de 50 mètres du siège de l'exploitation et de justifier de la présence permanente et rapprochée à l'exploitation agricole.</p>
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	A et Aa	En Ab	
Exploitation forestière			

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

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum depuis l'alignement.

Toutefois, ce retrait est porté à 75 mètres depuis les axes des routes nationales (RN10) et à 10 mètres depuis les chemins départementaux.

### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum depuis les limites séparatives.

Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, les constructions doivent être implantées en retrait de 20 mètres minimum depuis les limites séparatives.

### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

En zone A et en secteur Aa, l'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 1000 m<sup>2</sup>.

En zone A, l'emprise au sol maximale des constructions à destination de logement est fixée à 150 m<sup>2</sup>.

En secteur Aa, l'emprise au sol maximale des constructions à destination de logement est fixée à 70 m<sup>2</sup>.

### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions à destination de logement est fixée à 7,5 mètres au point le plus haut.

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

### 3.1 – Espace vert de pleine terre

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux terrasses, circulations et stationnement etc., toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable.

## VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

---

## ZONE N – NATURELLE

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

Il s'agit d'une zone non équipée couvrant pour l'essentiel les parties boisées ou arborées du territoire communal ou à haute valeur paysagère et écologique.

Elle doit être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Un secteur Nj qui correspond au jardin potager permet de limiter l'usage et les gabarits des constructions sur cette emprise.

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, (STECAL) Na qui correspond à l'auberge existante permet d'autoriser l'activité hôtelière et de restauration.

Plan de délimitation de la zone

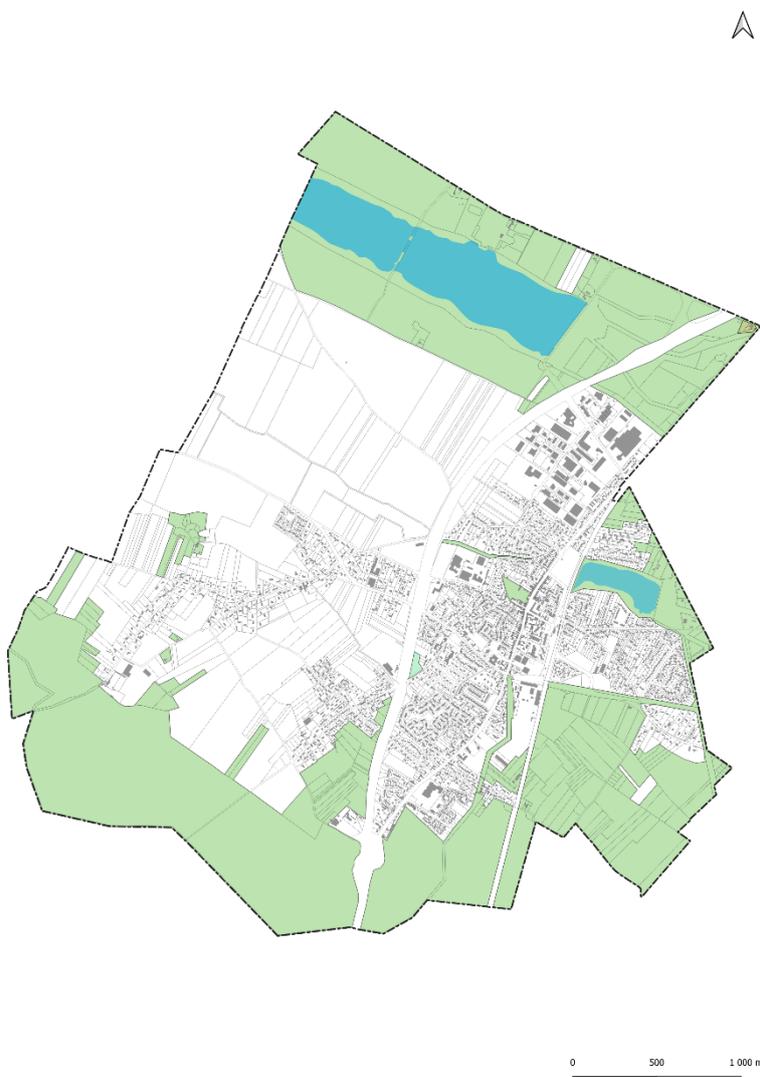


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

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

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
<b>HABITATION</b>			
Logement		En Nj	<p>Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m<sup>2</sup> par logement.</p> <p>Sont uniquement autorisées les extensions des constructions existantes à destination de logement d'une surface de plancher de 60 m<sup>2</sup> minimum à la date d'approbation du présent PLU et d'une surface de plancher maximum après travaux inférieure à 200 m<sup>2</sup> (existant + extension).</p> <p>Une seule annexe à la construction principale à destination de logement est autorisée.</p>
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration	STECAL Na		
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtel	STECAL Na		
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière	En N		

En zone Nj, sont uniquement autorisés les aménagements et constructions légères telles que les abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils relatifs aux activités de loisirs et sous réserve de présenter un lien avec le fonctionnement des jardins familiaux existants à la date d'approbation du PLU.

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

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum depuis l'alignement.

Toutefois, ce retrait est porté à 75 mètres depuis les axes des routes nationales (RN10) et à 10 mètres depuis les chemins départementaux.

En zone Nj et STECAL Na, il n'est pas fixé de règle.

### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum depuis les limites séparatives.

Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une emprise de voie ferrée, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum depuis les limites séparatives.

En zone Nj et STECAL Na, il n'est pas fixé de règle.

### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

En zone Nj et STECAL Na, il n'est pas fixé de règle.

### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination de logement, l'emprise au sol maximale des extensions est fixée à 40 m<sup>2</sup> (possibilité maximale totale réalisée en une ou plusieurs fois) à compter de la date d'approbation du présent règlement.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation forestière est fixée à 1000 m<sup>2</sup>.

En zone Nj, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 m<sup>2</sup> par bâtiment et à 20 % de l'unité foncière.

En STECAL Na, sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 10 % d'emprise sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante des constructions.

### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation forestière est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des extensions des constructions à destination de logement est fixée à la hauteur de la partie de la construction existante la plus faible.

En zone Nj, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

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

### 3.1 – Espace vert de pleine terre

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés

aux terrasses, circulations et stationnement etc., toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable.

En zone Nj, 80 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

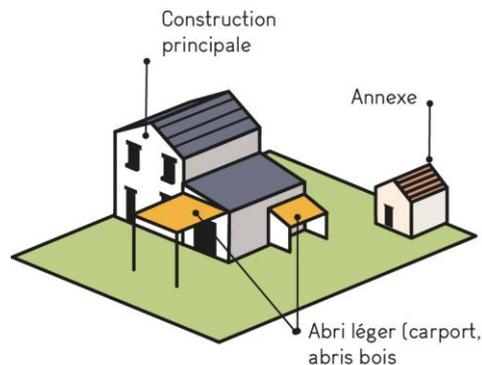
## V. LEXIQUE

---

## Abri léger

Il s'agit d'une **construction ouverte sur au moins 1 côté** (de type abris bois, abris stockage déchets, abris vélos...) contiguë à la construction principale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- facilement démontable et sans fondation,
- une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup>,
- une hauteur maximale de 2,50 mètres au point le plus haut.
- 



Il peut s'agir également d'une **construction ouverte sur au moins 3 côtés** (de type carport, pergolas...) contiguës à la construction principale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- sans fondation,
- une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>,
- une hauteur maximale à 2,70 mètres au point le plus haut,
- Une fermeture postérieure des façades des abris légers sera considérée comme une extension de la construction principale.

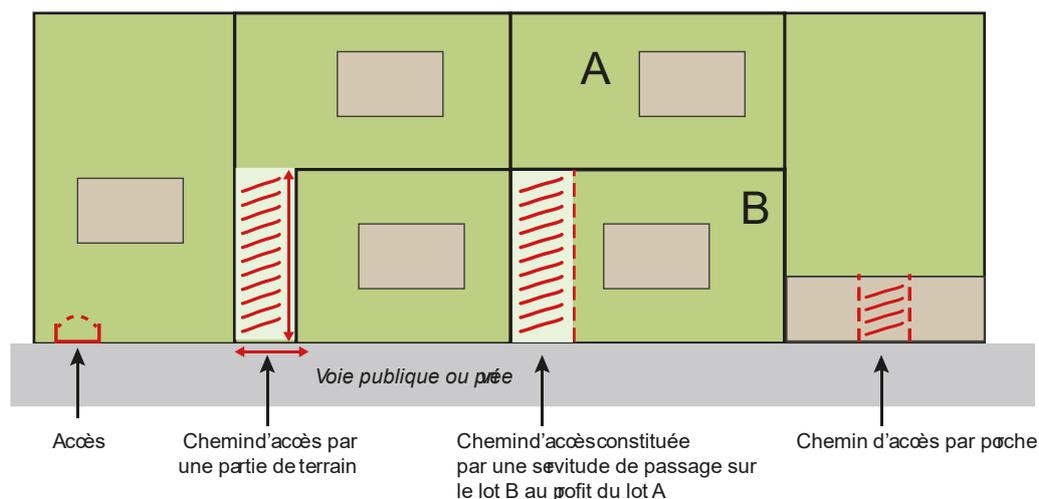
## Accès

### Accès :

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

### Chemin d'accès :

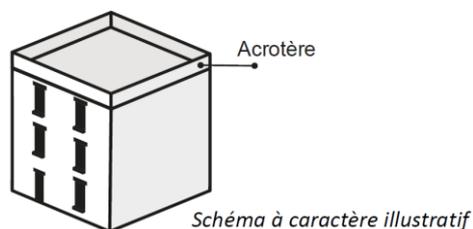
Le chemin d'accès est une emprise privée (non ouverte au public) qui permet de desservir une ou des constructions sur une unité foncière. Il est compris entre l'espace public et la construction nouvelle et peut prendre plusieurs formes : porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie, servitude de passage.



*Schéma à caractère illustratif*

### Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Le garde-corps non maçonné ne rentre pas dans le calcul de la hauteur.



*Schéma à caractère illustratif*

### Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol.

### Aire de retournement

Une aire de retournement est un espace permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour au sein de la partie terminale d'une voie sans-issue publique ou privée. Cet espace prend la forme d'un espace giratoire, dont les dimensions doivent être suffisantes pour que les véhicules de service (déchets ménagers, services incendie...) puissent effectuer ce demi-tour sans nécessiter de marche-arrière.

### Allège

Correspond à la partie inférieure d'un encadrement d'une ouverture (fenêtre, baie...).

### Alignement

**Le terme « alignement » désigne selon le cas :**

- la limite physique entre l'unité foncière et le domaine public (voie ou emprise publique),
- la limite physique entre l'unité foncière et l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique cadastrée ou non.

**Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, en cas de voies de desserte prévues pour desservir un projet) :**

- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction,
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.

Servitude d'alignement, ou emplacement réservé pour élargissement ou création de voirie ou d'emprise publique

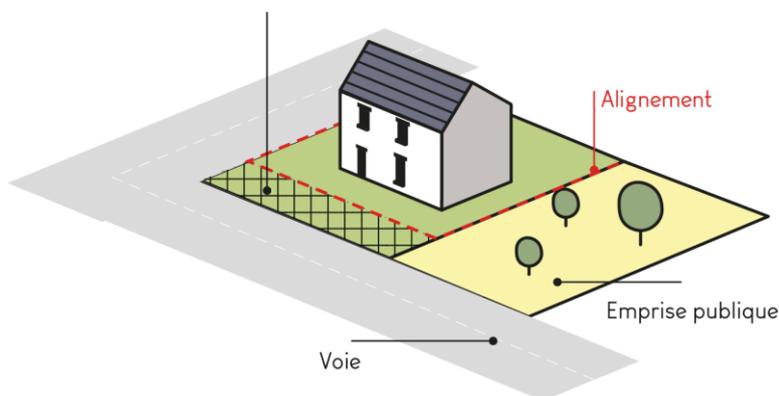


Schéma à caractère illustratif

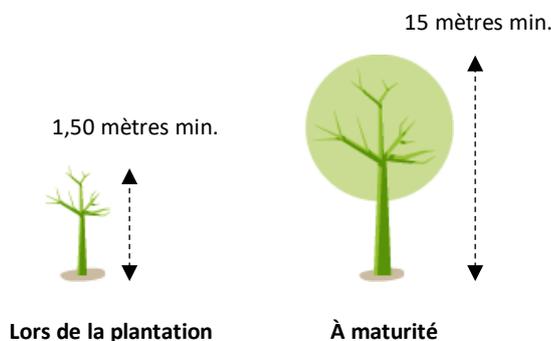
## Arbre

Un arbre est une plante ligneuse terrestre comportant un système racinaire en terre supportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage (les aiguilles) dont l'ensemble forme le houppier.

### Arbre de grand développement :

Est considéré comme arbre à grand développement (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

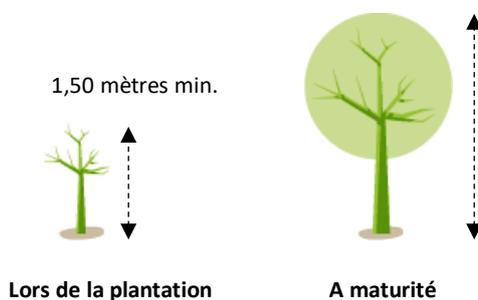
- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres.



### Arbre de moyen développement :

Est considéré comme arbre à développement moyen (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

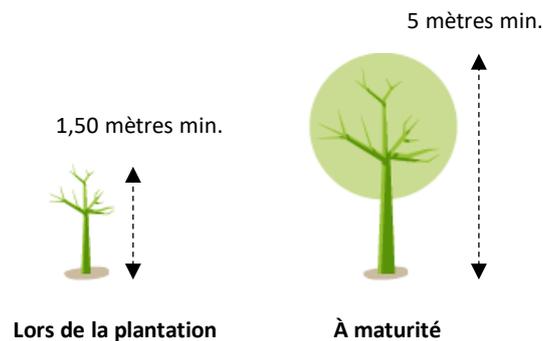
- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 8 mètres.



### Arbre de petit développement :

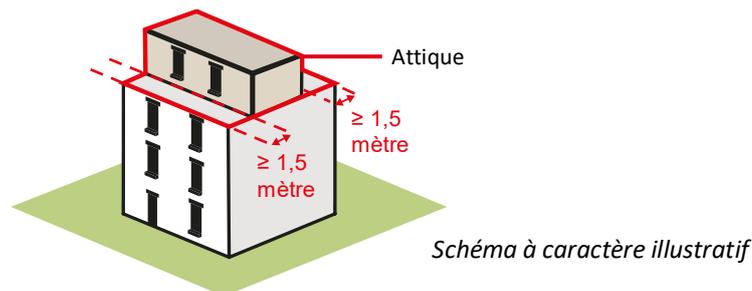
Est considéré comme arbre à petit développement (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 5 mètres.



### Attique

**Est considéré comme attique** le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction d'au minimum de **1,5 mètre** de largeur utile. Au titre du présent règlement, on considère que le niveau est en attique dès lors qu'il est en retrait au moins des façades du côté de l'alignement et du côté opposé à l'alignement.



### Balcon

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

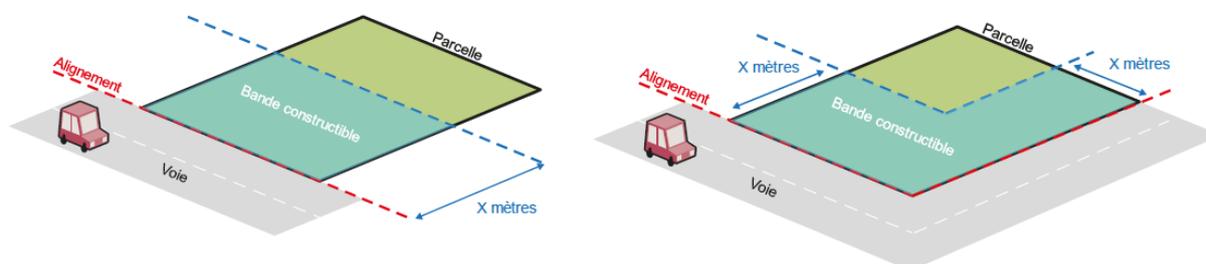
### Bande constructible

La bande constructible correspond à la partie de l'unité foncière entre l'alignement et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement, en tous points, à ce dernier.

Dans le cadre du présent règlement, la bande constructible s'applique à partir de l'alignement existant à la date d'approbation du présent règlement ou de l'alignement projeté induit uniquement par un emplacement réservé institué pour la création ou l'élargissement d'une voie publique. La bande constructible ne s'applique pas aux

unités foncières faisant l'objet d'un secteur d'OAP, ou de secteur de mixité sociale au titre du L. 151-15 du code de l'urbanisme ou d'emplacement réservé pour mixité sociale au titre du L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, ou d'unités foncières desservies par plusieurs voies, la bande constructible se superpose.



*Schémas à caractère illustratif*

### Bâtiment

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

### Caravane

L'article R. 111-47 du Code de l'urbanisme définit les « caravanes » comme : des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### Clôture

Ouvrage permettant de diviser ou de délimiter un espace et faisant obstacle au passage (exemple : mur, grille, grillage, ou autre dispositif visant à limiter l'accès à une unité foncière). Les clôtures incluent également les portails, portillons et autres accès. Peuvent être considérés comme une clôture les installations édifiées sur les limites du terrain ou en retrait de ces dernières, tant qu'elles remplissent ce rôle. Certaines clôtures peuvent aussi s'accompagner de plantation de végétaux (haies végétales).

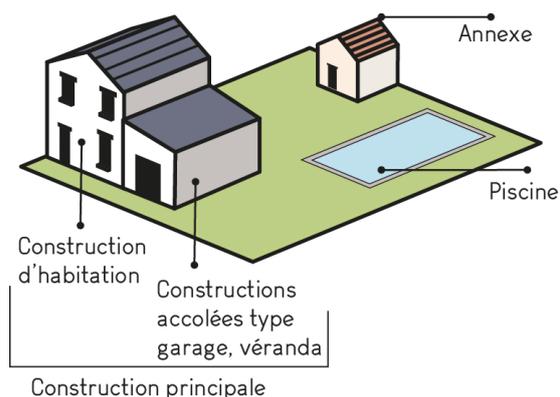
### Construction

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

### Construction annexe

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

- Doit être affectée à une fonction complémentaire de la construction principale (de type garage, abri, etc.) et ne peut constituer une nouvelle unité d'habitation,
- Non contiguë à une construction principale,
- D'une superficie de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et d'une hauteur de 3,50 m maximum.



*Schéma à caractère illustratif*

Ne sont pas considérés comme des constructions annexes :

- Les piscines,
- Tout élément accolé à la construction principale, qui est alors considéré comme une extension, et respecte les mêmes règles que la construction principale (sauf les abris légers).
- Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, qui est alors considéré comme une extension.
- Toute construction dépassant la superficie de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et la hauteur maximale de 3,50 m, qui est alors considérée par le présent règlement comme une construction principale.

### Construction contiguë

Bâtiment accolé par au moins la moitié d'une façade à un autre bâtiment principal sur la même unité foncière, ou sur une unité foncière voisine.

### Construction existante

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

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

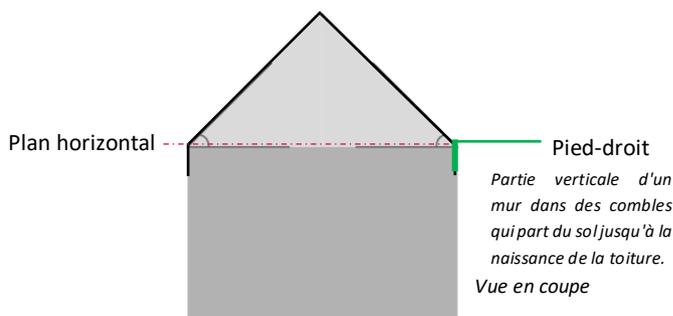
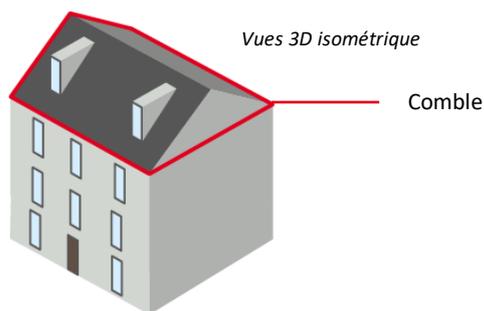
### Construction principale

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

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

### Comble

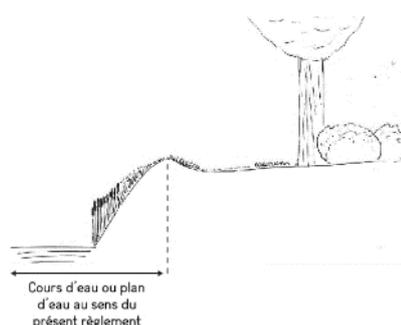
**Le comble** est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il est constitué d'une toiture à une ou plusieurs pentes mesurées par rapport au plan horizontal constitué par le plancher haut du niveau inférieur.



### Cours d'eau et plans d'eau

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

Un plan d'eau est une étendue d'eau stagnante, naturelle ou formée artificiellement, d'une superficie d'au moins 30 m<sup>2</sup> (berges comprises). Au sens du présent règlement, les plans d'eau induisent les mêmes règles que les cours d'eau, notamment concernant le retrait des constructions.

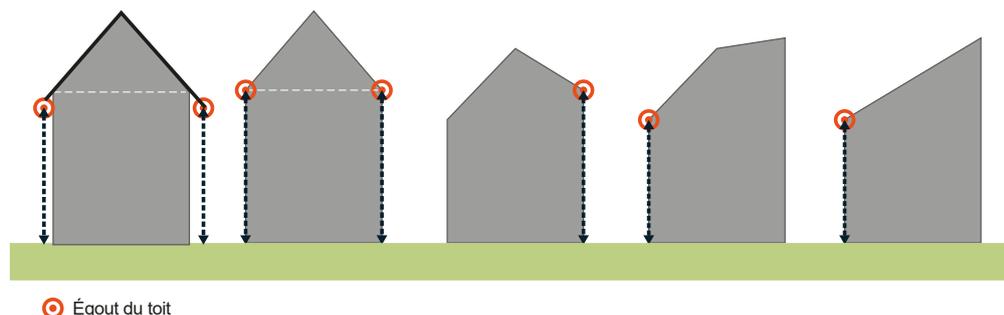


### Destination et sous-destination des constructions

Se référer aux articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'urbanisme.

### Egout du toit

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



### Emplacement réservé

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

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

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

### Emprise au sol

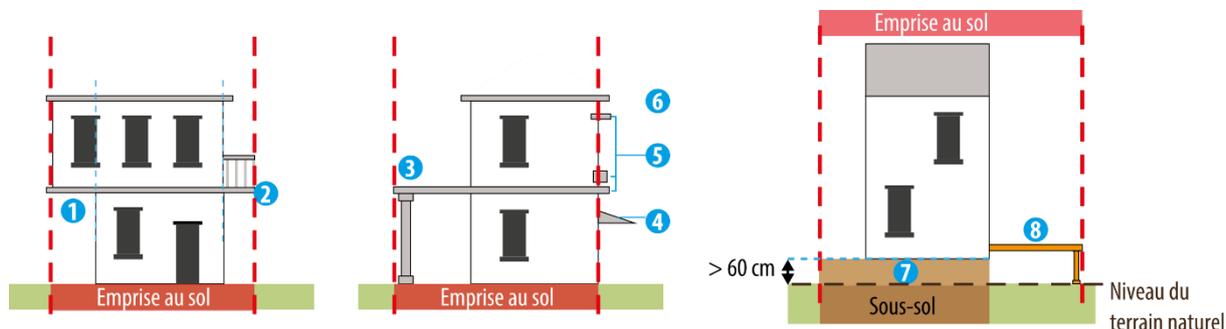
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

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

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions annexes, abris légers...) ainsi que des terrasses, balcons ou débord de sous-sols en élévation de 0,15 m ou plus par rapport au terrain naturel.

#### Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les murs de clôture présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.
- Les 20 premiers m<sup>2</sup> des piscines non couvertes et les aires de stationnement en sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.
- les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- les isolations thermiques par l'extérieur sur les constructions existantes,
- les ouvrages de faible emprise tels que les oriels, cheminées, corniches, toutes saillies de moins de 0,8 mètre de profondeur,
- les escaliers et perrons extérieurs accédant aux rez-de-chaussée inférieurs à 2 m<sup>2</sup>,



1 Surplomb

2 Balcon

3 Débord de toiture soutenu

4 Marquise

5 Elements de modénature

6 Débord de toiture non soutenu

7 Débord de sous-sol  
au dessus du terrain

8 Terrasse > 60cm

NB : Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi ApER.

Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence pour le calcul du coefficient d'emprise au sol est celle déduction faite de la superficie de l'emplacement réservé.

### Espace vert de pleine terre

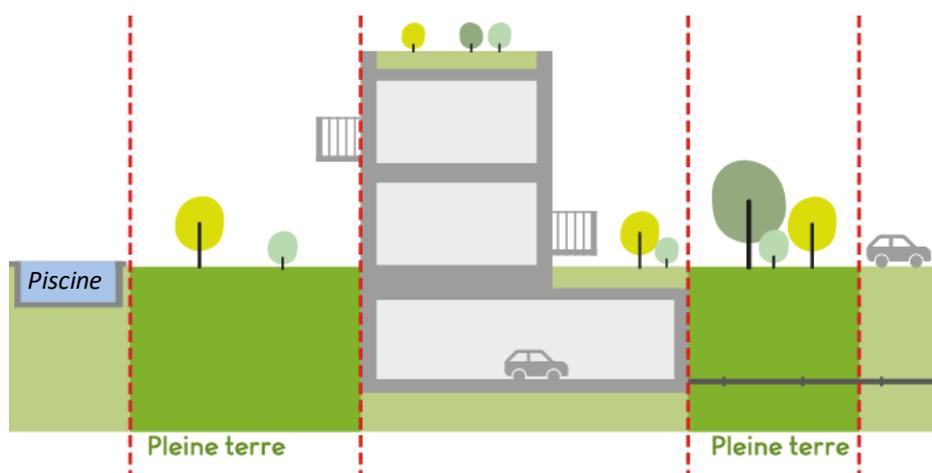
Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert (Les espaces localisés sous des balcons à partir du niveau R+2 sont considérés comme à ciel ouvert) ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace écologique qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales, la production de biomasse végétale, le support de développement de la flore.

Cet espace ne dispose d'aucun traitement de sol, y compris revêtement perméable (gravillons, etc.). Sont uniquement admis le passage éventuel de réseaux souterrains (électricité, téléphone, eaux, gaz...).

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

- les espaces de terrasses,
- les espaces situés sous les balcons dont la sous-face est mesurée à moins de 3 mètres du niveau du terrain,
- les piscines,
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement,
- La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions (stationnement souterrain par exemple).



*Schéma à caractère illustratif*

### Exhaussement de sol

Élévation du niveau du terrain par remblais.

### Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

### Extension

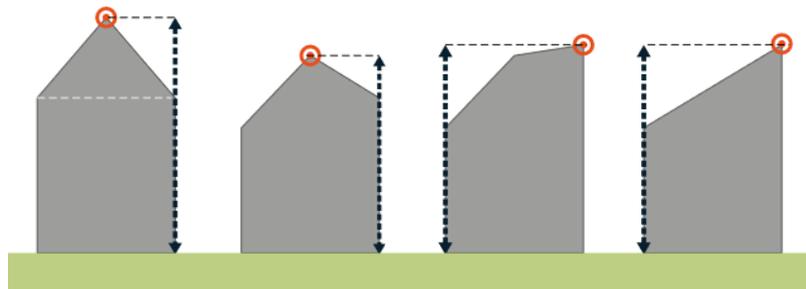
L'extension consiste en un agrandissement horizontal de la construction existante limité à 50 % maximum de sa surface de plancher ou de son emprise au sol. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Au-delà de ces dimensions et/ou en l'absence de lien physique et fonctionnel, l'agrandissement sera considéré comme une construction neuve.

## Façade

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

## Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

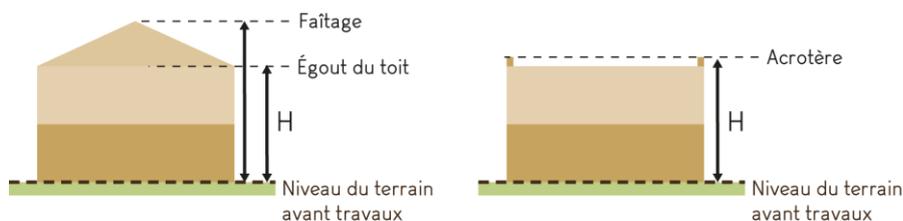


○ Faîtage

## Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction dans le cas de toiture à pente(s) (une ou plusieurs pentes), ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation, gardes-corps) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 1,5 m de hauteur.

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



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

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

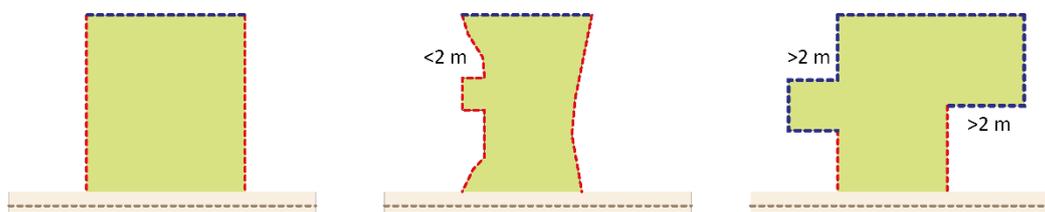
Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

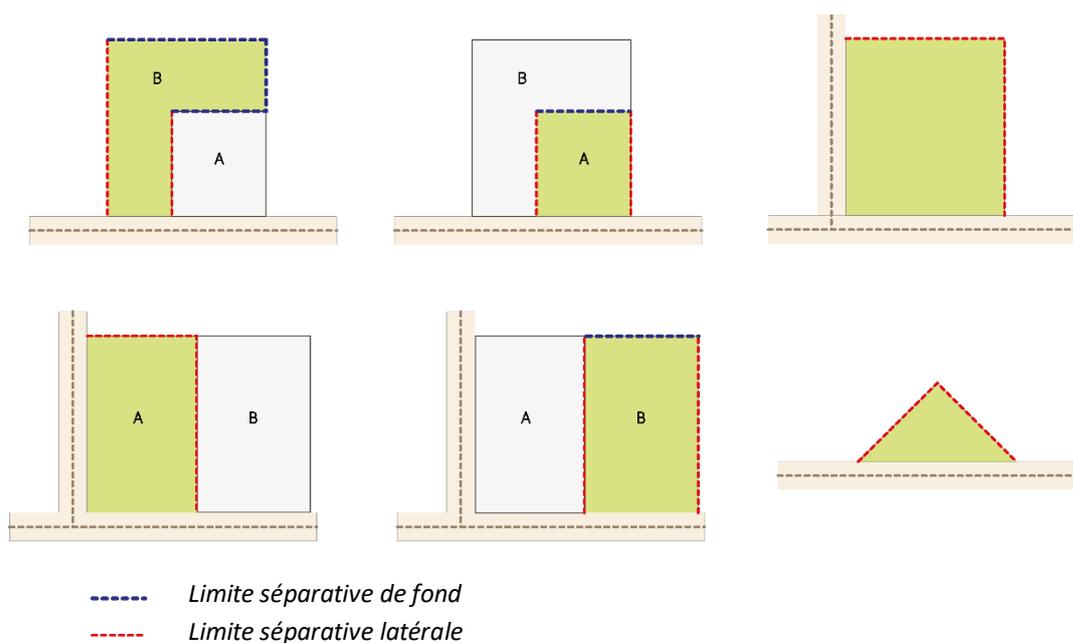
### Limites séparatives

**Les limites séparatives** sont constituées de l'ensemble des limites de l'unité foncière avec une autre unité foncière ne constituant ni une voie de desserte, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique existante ou future.

Sont considérées comme **limites séparatives latérales** celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant des décrochements de moins de 2 m de profondeur. Dans certains cas, une unité foncière peut ne comprendre qu'une seule limite séparative latérale.

**La limite séparative de fond** correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment. Généralement, la limite séparative de fond est constituée par une ligne droite ou brisée, parallèle à l'alignement. Certains terrains (terrains triangulaires, terrains d'angle, terrains très irréguliers...) peuvent ne pas comporter de limite séparative de fond. Lorsqu'une bande de constructibilité est imposée par les dispositions réglementaires, alors les décrochements supérieurs à 2 mètres ne sont pas considérés comme limite séparative de fond.





## Logement social

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

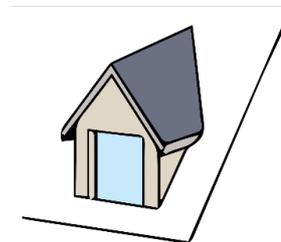
- **Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré**, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **Les logements en accession sociale à la propriété**, au sens des articles L. 302-5 et L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **Les autres logements conventionnés** dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation et **dont l'accès est soumis à des conditions de ressources** ;
- Les logements ou les lits des **logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants** et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les places des **centres d'hébergement et de réinsertion sociale** et des **centres d'accueil pour demandeurs d'asile** mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- **Les terrains locatifs familiaux en état de service**, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du Code de l'urbanisme ;
- **Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative** qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.
- **Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire** défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation.

### Loggia

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

### Lucarne

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



### Muret

Un mur d'une hauteur inférieure à 60 cm.

### Ouverture de toit

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

### Ouvertures / élément constituant des vues / élément ne constituant pas de vue

#### Ouvertures

Il s'agit d'une ouverture pratiquée sur une façade ou en toiture (arcade, fenêtre, porte, châssis de toit, lucarne...).

#### **Ouverture constituant des vues :**

- Les ouvertures situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher (les fenêtres, les portes-fenêtres, baies vitrées, lucarnes, châssis de toit...),
- Les portes vitrées ou partiellement vitrées transparentes,
- Les balcons,
- Les loggias,
- Les terrasses situées à plus de 0,15 mètre verticalement du terrain,
- Les marches, paliers et perrons des escaliers extérieurs de plus de 2 m<sup>2</sup>.

#### **Ouverture ne constituant pas des vues :**

- Les ouvertures situées à 1,90 mètre ou plus (mesurée à l'allège) au-dessus du plancher,
- les ouvertures d'une surface de moins de 0,25 m<sup>2</sup>, dans la limite de 0,5 m<sup>2</sup> par façade,
- les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 mètre au-dessus du terrain,
- les portes pleines ou portes vitrées translucides ou partiellement vitrées translucides,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les pavés de verre translucide,
- les marches, paliers et perrons des escaliers extérieurs de moins de 2 m<sup>2</sup>,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien),
- les terrasses situées à moins de 0,60 mètre verticalement de hauteur par rapport au niveau du terrain.

### Pan d'une toiture

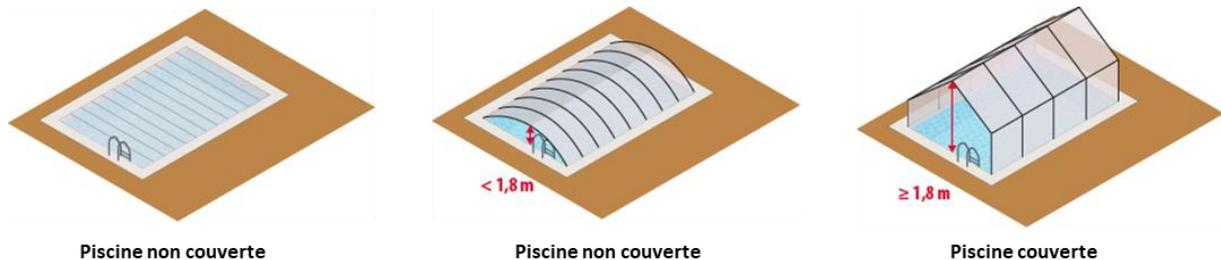
Surface plane formée par un versant de toiture et limité à ses extrémités par une rive.

### Piscine

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

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

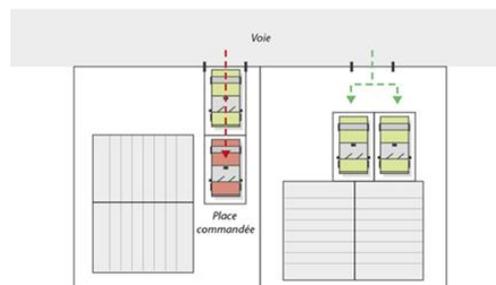
Une piscine couverte est considérée comme une construction principale lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



*Schéma à caractère illustratif*

### Place commandée

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



### Résidence mobile de loisirs (mobil-homes)

L'article R. 111-41 du code de l'Urbanisme définit les résidence mobile de loisirs comme des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (ce qui exclut les camping-cars et les caravanes par exemple).

### Retrait

Distance fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites d'une unité foncière (limites séparatives ou alignement) ou une autre construction sur la même unité foncière.

Ne sont pas inclus dans la distance de retrait, les éléments suivants :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- les isolations thermiques par l'extérieur sur les constructions existantes,
- les ouvrages de faible emprise tels que les oriels, cheminées, corniches, toutes saillies de moins de 0,8 mètre de profondeur,
- les sous-sols intégralement enterrés,
- les escaliers et perrons extérieurs accédant aux rez-de-chaussée inférieurs à 2 m<sup>2</sup>.
- les ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).
- les balcons et terrasses ne constituant pas de vue au sens du présent règlement ou équipés de dispositifs pare-vue
- les marches, perrons, paliers d'escaliers ne constituant pas de vue au sens du présent règlement ou équipés de dispositifs pare-vue
- les ouvrages de faible emprise tels que les cheminées, corniches, et les saillies de moins de 0,8 m de profondeur ne constituant pas de vue au sens du présent règlement.

Modalité de calcul :

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

Le point de référence de hauteur à prendre en compte pour le calcul des retraits comportant des ouvertures créant des vues créées en toiture sera le niveau de l'allège de la vue.

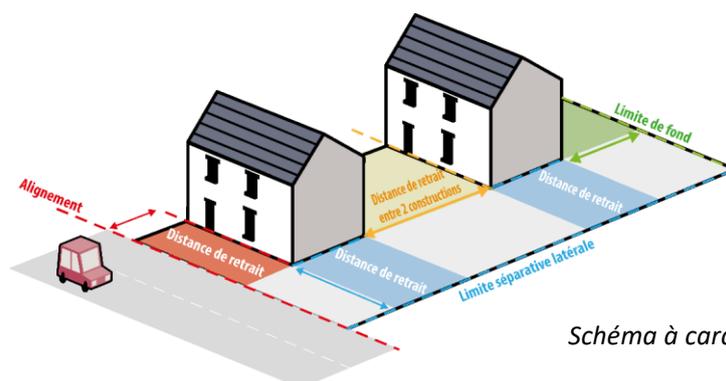
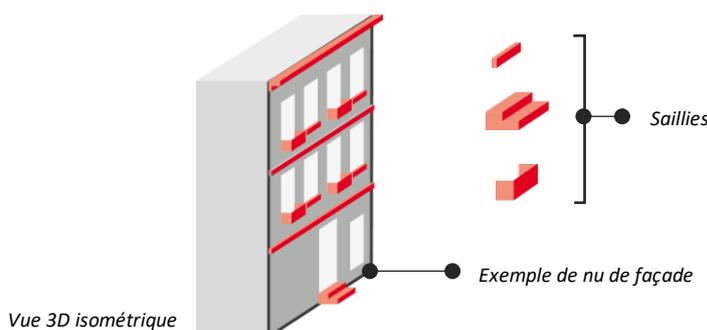


Schéma à caractère illustratif

Saillie

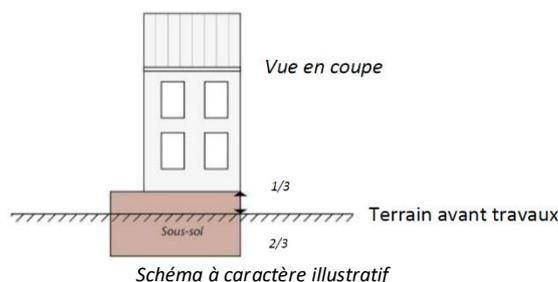
On appelle saillie toute partie ou élément de construction fixe et pérenne qui dépasse le nu du plan de façade d'une construction (balcons, corniches, pilastres...). Les enseignes, stores etc. constituent des saillies.





### Sous-sol

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



### Serre

Construction légère à parois transparentes, souples ou rigides, destinées à la production agricole.

### Surélévation

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

### Surface de plancher

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

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

### Terrasse

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

### Terrain d'angle

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

### Terrain avant travaux

Le terrain avant travaux, existant au jour de la demande, est le terrain qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

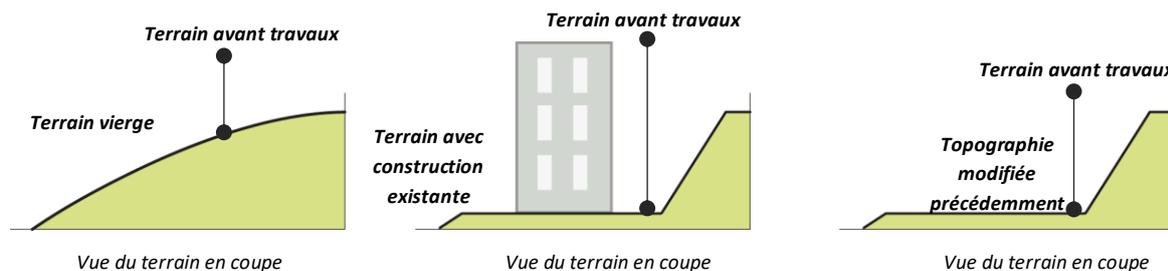


Schéma à caractère illustratif

### Toiture végétalisée

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

### Toiture terrasse

Couverture quasiment plate d'une construction ou partie de construction, close ou non, ne comportant que de légères pentes ( $\leq 5\%$ ) permettant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses constituent par ces caractéristiques un plancher (horizontalité, résistance à la charge, ...), qu'elles soient ou non accessibles. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, ...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

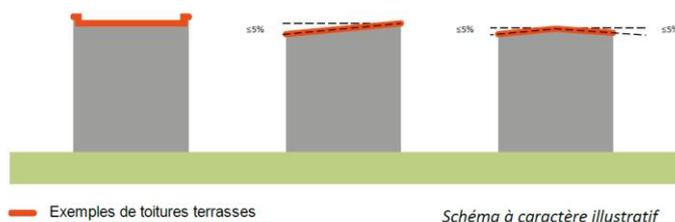


Schéma à caractère illustratif

### Toiture à pente(s)

Couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés ( $> 5\%$ ) concourant à définir le volume externe visible de la construction.



Exemples de toitures à pente

Schéma à caractère illustratif

**Unité foncière ou terrain**

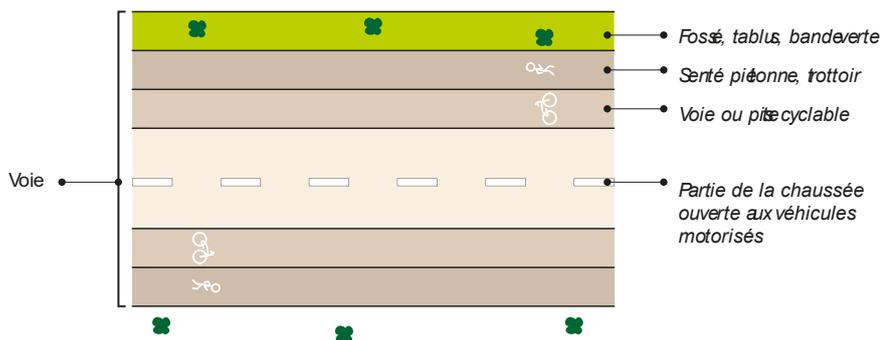
Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle.

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

**Voies**

**Voie :**

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



**Voie publique :**

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

**Voie privée :**

Désigne une voie sur emprise privée desservant au moins deux unités foncières, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Une voie privée desservant une seule unité foncière est considérée comme un chemin d'accès. Toute voie privée ouverte à la circulation publique est considérée comme une voie publique pour l'application du présent règlement. S'applique alors les règles d'implantation par rapport à l'alignement.

**Voie en impasse :**

Désigne une voie sans issue, c'est-à-dire où les véhicules ont l'obligation de faire demi-tour pour sortir de la voie.

## VI. ANNEXES

---

### Liste des espèces indigènes adaptées aux conditions climatiques

---

Le présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique

- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana (coudrier / noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus pedunculata (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Salix caprea (saule marsault)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Salix purpurea (saule pourpre)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Sambucus nigra (sureau à grappes)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- Viburnum opulus (viorne obier)

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VI	non	blanc
Daphné Laureole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	V/VI	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/III	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discrète
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1,5m	III/IV	non	vert, rouge
Grosellier rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VII/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/IV	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	V/III	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	V/VI	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	V/VI	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VI	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	V/VI	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	V/VI	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	V/III	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc



## Liste des espèces exotiques envahissantes

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques. Elle est régulièrement mise à jour sur le site internet <https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/pee.jsp>

Cette liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France a été réalisée par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP) en partenariat avec le muséum national d'Histoire naturelle (MNHN), édition 2022.

## Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France CBNBP/MNHN

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste UE (2019)	Nombre de maille (>1000)	Conditions particulières
EMERGENTES	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline	X	2	
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		2	
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense		10	
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> Lf., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	X	8	
	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	X	13	
	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	X	13	
	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	X	7	
	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	X	13	
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle	X	10	
	<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs		8	En contexte acidophile frais
LARGEMENT IMPLANTEES	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo		166	
	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	X	240	
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		36	
	<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		33	
	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		80	
	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	X	68	
	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne		194	
	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	X	47	
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		27	
	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	X	37	
	<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs		71	
	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		152	
	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		217	
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		117	
	<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier		38	
	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise		238	
	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif		82	
	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		379	
	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		509	
	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada		331	
	<i>Solidago gigantea</i> Alton, 1789	Solidage glabre		165	
	<i>Symphytotrichum</i> sp. (Inclus <i>S. laeve</i> , <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novae-angliae</i> , <i>S. novi-belgii</i> , <i>S. squamatum</i> , <i>S. x salignum</i> , <i>S. x versicolor</i> )	Asters invasifs		107	
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas		80	En contexte sableux	
<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale		56		

## VII. ANNEXES

ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES		LISTE D'ALERTE			
		espèces absentes ou émergentes dans la région)			
	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroise à épis grêles		4	
	<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate	X	3	
	<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		3	
	<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux		1	
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		6	
	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		10	
	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		6	
	<i>Gymnocroronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hooker) de Candolle, 1838	Faux hygrophile	X	0	
	<i>Koegneria polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis	X	0	
	<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lenticule à turion		0	
	<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		1	
	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté		2	
	<i>Pilosella piloselloides</i> Gr. (inclus <i>P. piloselloides</i> , <i>P. cymosa</i> , <i>P. caespitosa</i> , <i>P. ziziana</i> , <i>P. florentina</i> )			10	
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		3	
	<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé		14	
	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Plantain d'eau		1	
	<i>Wolffia columbiana</i> H.Karst., 1865	Wolffie de Colombie		4	
	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		87	
	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		199	
	<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		116	
	<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		107	
	<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleja du père David		310	
	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié		118	
	<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		362	
	<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan		21	
	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour		21	
	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		54	
	<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun		28	
	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap		199	
	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile		32	
	<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs		119	

## Nuancier recommandé

Le respect de ces nuanciers dans le cadre de travaux ou projets de construction ayant pour effet d'agir sur l'aspect extérieur des constructions est fortement recommandé.

### LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

palette <b>A</b>	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	A 01	A 02	A 03	A 04	A 21	A 22	A 23	A 24
	A 05	A 06	A 07	A 08	A 25	A 26	A 27	A 28
12 teintes Façades	A 09	A 10	A 11	A 12	A 29	A 30	A 31	A 32
	A 13	A 14	A 15	A 16	A 33	A 34	A 35	A 36
4 teintes saturées Soubassements	A 17	A 18	A 19	A 20	A 37	A 38	A 39	A 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :  
Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes *de préférence* avec les teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.

## LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN

palette <b>B</b>	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	oxydes jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	B 01	B 02	B 03	B 04	B 21	B 22	B 23	B 24
12 teintes Façades	B 05	B 06	B 07	B 08	B 25	B 26	B 27	B 28
	B 09	B 10	B 11	B 12	B 29	B 30	B 31	B 32
	B 13	B 14	B 15	B 16	B 33	B 34	B 35	B 36
	B 17	B 18	B 19	B 20	B 37	B 38	B 39	B 40
4 teintes saturées Soubassements	B 17	B 18	B 19	B 20	B 37	B 38	B 39	B 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :  
Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes *de préférence* avec les teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.

## LES MAISONS BOURGEOISES

palette <b>C</b>	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	oxydes jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	C 01	C 02	C 03	C 04	C 21	C 22	C 23	C 24
12 teintes Façades	C 05	C 06	C 07	C 08	C 25	C 26	C 27	C 28
	C 09	C 10	C 11	C 12	C 29	C 30	C 31	C 32
	C 13	C 14	C 15	C 16	C 33	C 34	C 35	C 36
	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40
4 teintes saturées Soubassements	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :  
les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes *de préférence* avec les teintes les plus sombres C 34, C 35, C 36, C 37, C 38, C 39 et C 40.

## VII. ANNEXES

### LES BÂTIMENTS AGRICOLES

**palette D**

POUR LES BARDAGES ACIER				POUR LES BARDAGES BOIS		
neutres froids	neutres chauds	verts végétaux	ocres et bruns	verts végétaux	gris bruns	bruns
D 01	D 02	D 03	D 04 + toits	D 17	D 18	D 19
D 05	D 06	D 07	D 08	D 20	D 21	D 22
D 09	D 10	D 11 + toits	D 12 + toits	D 23	D 24	D 25
D 13 + toits	D 14 + toits	D 15	D 16 + toits			

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués : 16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.

9 lasures déclinées en colonnes, référencées à partir des nuanciers de lasures sur bois : de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillies, des verts végétaux et des écorces des arbres. On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa coloration naturelle.

**NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :**  
Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.

### LES DEVANTURES COMMERCIALES

**palette E**

POUR LES DEVANTURES				
neutres et gris	pierre et rouges	verts végétaux	verts bleutés	bleus turquoise
E 01	E 05	E 09	E 13	E 17
E 02	E 06	E 10	E 14	E 18
E 03	E 07	E 11	E 15	E 19
E 04	E 08	E 12	E 16	E 20

5 familles de couleurs déclinées en colonnes, pour valoriser et embellir les commerces, en harmonie avec les couleurs ponctuelles des menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bourgs.

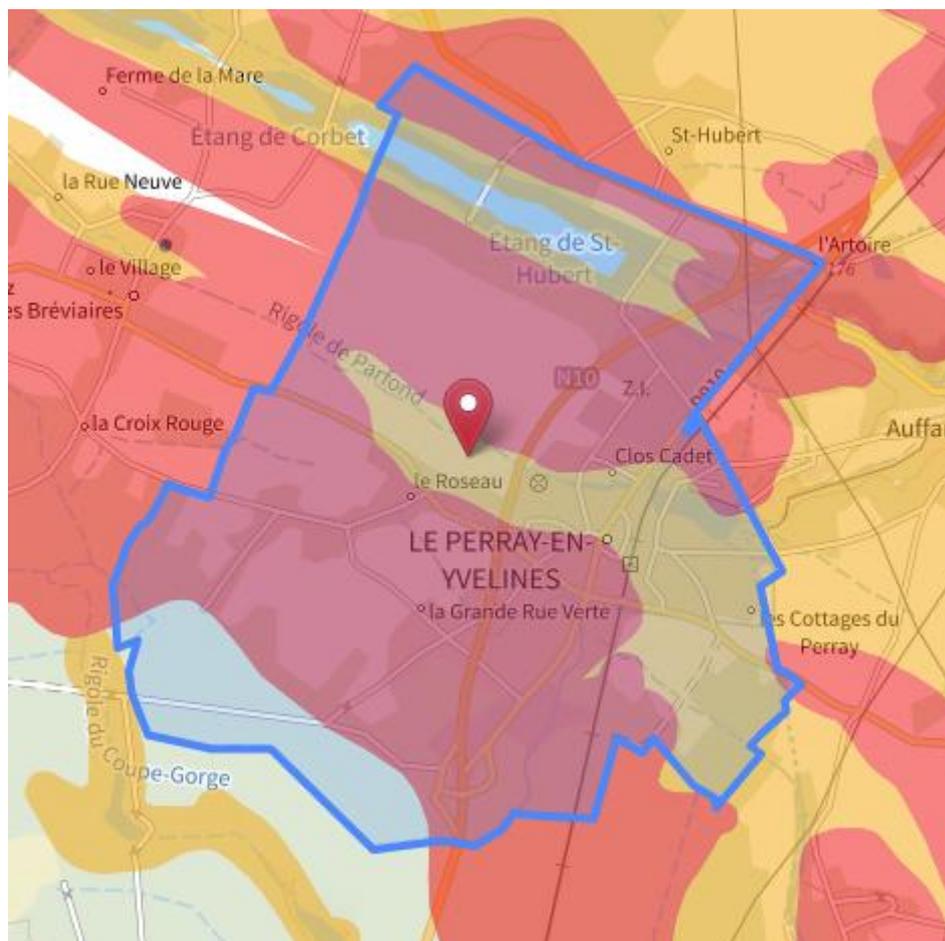
## LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

**POUR LES MENUISERIES**

neutres et ocre rouge	verts végétaux	gris colorés
 D 26	 D 29	 D 32
 D 27	 D 30	 D 33
 D 28	 D 31	 D 34

9 teintes RAL déclinées en colonnes, choisies pour s'harmoniser avec les palettes générales des bardages aluminium ou acier laqués, ainsi qu'avec les nuances de bois lasurés.

Aléa retrait gonflement des argiles



- Exposition forte
- Exposition moyenne
- Exposition faible

Source : géorisques.gouv

## LES TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

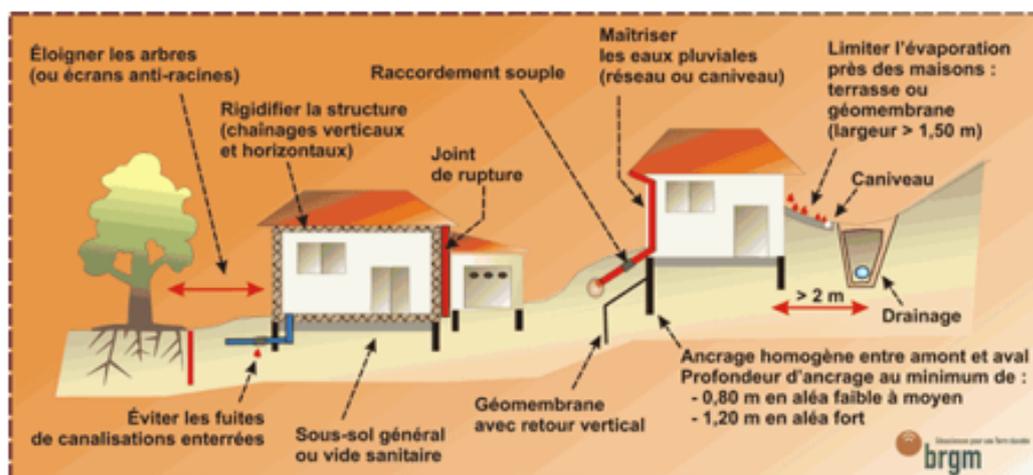


Schéma illustratif

Rappel de l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentielle consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les bâtiments :

**a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :**

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

### **LES TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS**

**b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :**

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puits situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

**c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :**

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

**d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le sous-sol d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le sous-sol sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.**

### **RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS**

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

**I. - Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.**

**II. - Pour tous les bâtiments :**

**a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :**

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

**b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :**

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puisards situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

### **RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS**

**c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :**

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

**d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le sous-sol d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le sous-sol sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.**



# PLU

## Plan Local d'Urbanisme

# Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères

*Projet de révision du PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 11 février 2025*

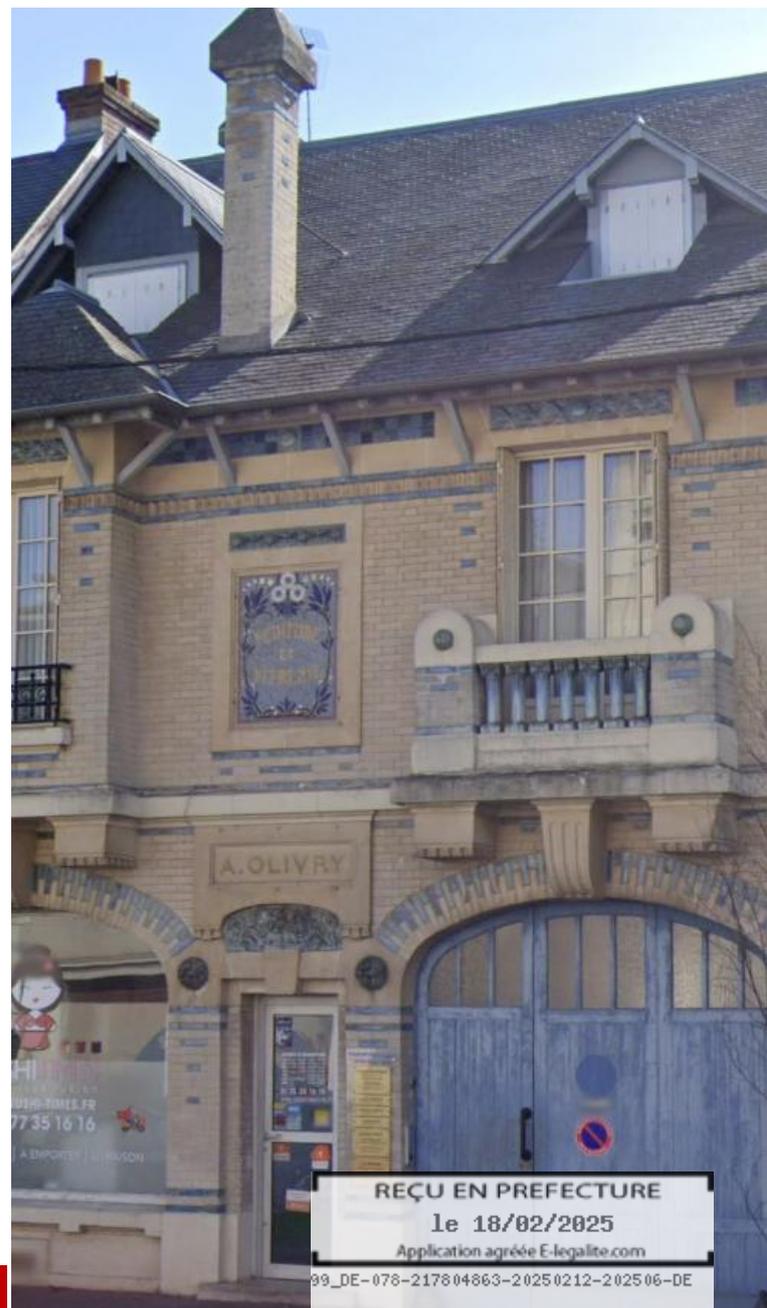
# Introduction

Le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (CRAUP) du Perray-en-Yvelines précise des préconisations pour chaque type de projet et de situation géographique. Il a été élaboré en parallèle de la révision du PLU. Il se veut complémentaire et une aide pour la bonne application des dispositions du PLU (des extraits du règlement sont cités dans le CRAUP).

Il se compose de 3 chapitres principaux permettant de se référer directement au projet concerné par la demande d'urbanisme. Ce document est très illustré avec de nombreuses photographies, croquis, coupes, cartes...

## Ressources :

- Guides édités par le Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse
- Louis GARDIES Architecte DPLG Urbaniste



## A. LES ÉLÉMENTS BÂTIS

1. Les toitures
2. Les ouvertures en toiture
3. Les façades
4. Les ouvertures en façade et les menuiseries
5. Les extensions des constructions
6. Les clôtures sur rue
7. Les portails
8. Capteurs solaires

## B. LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

1. L'architecture traditionnelle des maisons rurales
2. Les maisons de bourg ou de ville
3. La maison bourgeoise
4. Les devantures commerciales

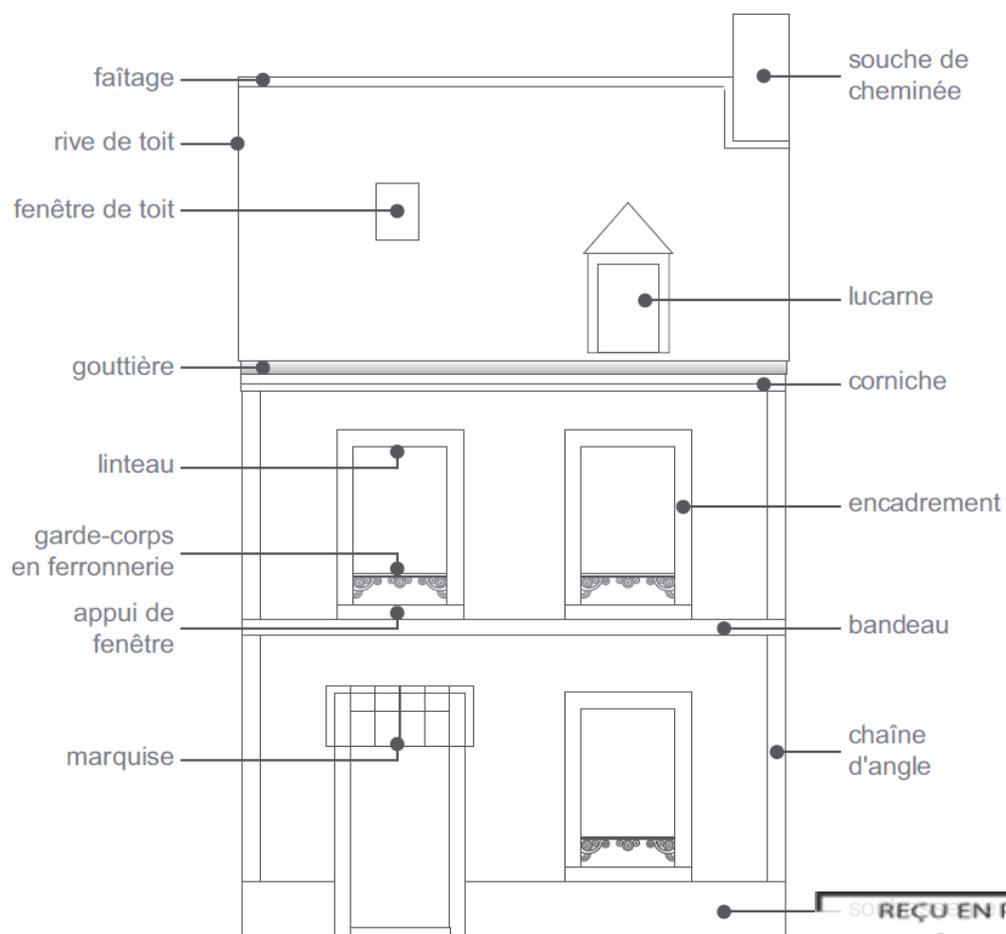
## C. LES EXTÉRIEURS : SOLS ET PLANTATIONS

1. Type de sol
2. Essences végétales

## Annexes

# A.

## LES ÉLÉMENTS BÂTIS



# 1. Les toitures

À l'origine, la maison était couverte de chaume. Interdit depuis le Second Empire, en raison des risques d'incendie, il fut remplacé par la tuile plate, en terre cuite petit moule qui reste aujourd'hui le matériau de toiture le plus fréquent sur le Parc. On utilisait l'ardoise sur certains bâtiments de ferme.

**Prescriptions** : les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou de tout matériau ayant l'aspect et une couleur similaire.

Les lucarnes, tabatières et souches de cheminée, caractéristiques de l'habitat rural d'Ile-de-France, présentent de nombreuses variations architecturales dues à leur fonction, au mode constructif ou aux moyens mis en œuvre. Peu nombreuses et, de ce fait, mises en valeur, elles se situent plutôt en façade principale, dans l'axe d'une ouverture.

Les tabatières sont des châssis vitrés de petite dimension, encastrés dans la toiture. Elles servent à ventiler le comble et à apporter un peu de jour.

Les souches de cheminée sont situées à proximité du faîtage, près du pignon ou au milieu du toit. Elles sont en brique apparente avec un couronnement en saillie sur la partie supérieure.

**Prescription** : toute intervention ou ajout éventuel sur la toiture devra obligatoirement correspondre à l'un des éléments précités.

## Implantation :

Les lucarnes doivent être :

- Placées sans symétrie dans le toit, lorsqu'il n'existe qu'une seule lucarne
- Disposées symétriquement et en nombre restreint au-dessus des ouvertures du rez-de-chaussée ou dans l'axe des trumeaux (partie d'un mur ou d'une cloison qui se trouve entre deux baies ou entre deux portes-fenêtres)
- De hauteur de faîtage identique
- Positionnées nettement au-dessous du faîtage de la maison
- Pourvues d'ouvertures implantées à hauteur d'homme pour permettre une vue et un ensoleillement optimum en évitant les garde-corps inesthétiques

## Volumétrie

Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent être :

- Couvertes de toitures de même inclinaison que celles des combles
- Edifiées de matériaux identiques, lorsqu'il s'agit de plusieurs lucarnes sur un même toit
- De faible dimension
- Composées de menuiseries à dominante verticale comportant des carreaux de dimensions plus hautes que larges.

## Les toitures

Pour les couvertures, le matériau dominant est la terre cuite.

Les tuiles étaient fabriquées localement avec des argiles ocre jaune qui donnent aux toits une nuance assez claire. Petit à petit, des tuiles plus rouges et brunes ont été introduites.

La tuile est, par endroits, le matériau presque exclusif, ce qui donne une belle harmonie visuelle.

L'ardoise est un matériau importé d'autres régions ou d'autres pays. Sa teinte gris bleuté se mêle ponctuellement aux couleurs de la tuile. Le zinc gris argenté ou anthracite se rencontre sur quelques petites surfaces.

Les toitures à pente devront toutes comprendre un débord de toitures y compris en pignon pour les constructions dont le pignon donne sur l'alignement.

**Prescriptions** : Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou de tout matériau ayant l'aspect et une couleur similaire.



# 1. Les toitures

## Matériaux de couvertures possibles



Tuiles plates rectangulaires 50/m<sup>2</sup>min



Tuiles foncées



Tuiles anciennes obligatoires en zone UA



Tuiles Aspect plat 27/m<sup>2</sup> maximum  
=> autorisées uniquement pour remplacer les tuiles mécaniques



Tuiles Mécaniques  
=> en rénovation à l'identique seulement



Ardoises  
=> en rénovation à l'identique seulement



Toit terrasse avec couvertine en zinc ou aluminium



Toit terrasse végétalisé

Toitures terrasses autorisées sur une partie 25 % de la toiture maximum

## Matériaux de couvertures interdits



Panneaux ondulés



Shingle / Bardeaux asphaltés



Tuiles REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2178 04863-2025 0212-2025 06-DE

# 1. Les toitures

## Couvertures des annexes



Zinc



Bac acier



Verrières



## Forme des toitures



Toitures symétriques



Toitures asymétriques

## Débords de toitures



REÇU EN PREFECTURE  
le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2176 04863-2025 0212-2025 06-DE

## 2. Les ouvertures en toiture

### Autorisées



Fenêtres de toit (type vélux) alignés sur une même ligne horizontale et alignés verticalement aux ouvertures en façade



Lucarne pendante



Lucarne à croupe (dite capucine)



lucarne à demi-croupe, dite normande



lucarne pendante, dite meunière, ou gerbière



lucarne à deux pans dite jacobine, en bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe, dite capucine ou "à la capucine"

### Interdites



La multiplication des lucarnes



Châssis de toit non ordonnancés et sur plusieurs lignes



La multiplication châssis de toit et des lucarnes



Les lucarnes rampantes



Châssis de toit d'angle



Lucarne tout vitré



lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze ou rampante à jouées biaisées (couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante ou à jouées rentrantes



lucarne rampante ou en chien couché



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi



lucarne à guitare (V. sa charpente à ce mot)

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2178 04863-2025 0212-2025 06-DE

## 3. Les façades

Les enduits couvrants sont parfois supprimés pour mettre à nu des pierres qui ne sont pas destinées à être apparentes : ce « déshabillage » supprime les décors d'origine et expose davantage le mur aux intempéries avec, pour conséquence, l'appauvrissement du patrimoine de la Haute Vallée de Chevreuse.

**Prescription** : lorsque des enduits couvrants comportent des décors présentant un intérêt patrimonial ou historique, leur suppression devra s'accompagner d'une reconstitution à l'identique du décor.

Les chaux sont des enduits souples, respirants, avec des qualités fongicides et bactéricides. Elles sont adaptées au bâti ancien mais peuvent aussi s'utiliser sur le neuf. Il existe la chaux aérienne (C.L. ou D.L.) et la chaux hydraulique naturelle (N.H.L.). Le plâtre et la chaux sont aussi préconisés sur certains ravalements.

**Prescription** : l'utilisation du ciment est interdite sur les murs en pierre naturelle. Il ne laisse pas respirer les maçonneries, ce qui entraîne souvent d'importants désordres.

Les enduits seront constitués d'un liant (chaux, plâtre, ou argile) de charges minérales (agrégats, ou granulats, comme le sable ou la poussière de marbre) dans un rapport d'environ 1/3 de liant pour 2/3 de charges minérales. L'adjonction de pigments (charges colorantes) n'est pas indispensable, elle dépend de l'effet recherché (voir palettes du Parc).

Les enduits seront de finitions : gratté fin, taloché, brossé ou lissé.

Seront choisis de préférence les sables (granulométrie, couleur) et les finitions (gratté fin, taloché, balayé, jeté. etc.) en fonction de critères techniques et esthétiques et en tenant compte d'éventuelles prescriptions dans les règlements d'urbanisme.

Les fabricants actuels proposent des enduits prêts à l'emploi avec une large gamme de couleurs dans laquelle on pourra retenir les teintes les plus proches des palettes proposées par le Parc.

### LES MATÉRIAUX DU BÂTI

Les murs ont été construits avec des moellons de pierre des champs (silex et meulière) ou de pierre de meulière, montés à la terre ou à la chaux. Le grès était moins utilisé, excepté localement comme à Rochefort et sur certains édifices.

Les pierres sont masquées ou partiellement apparentes, en fonction des techniques de finition des façades.



**Les enduits « à pierre vue »** affleurent le nu extérieur des pierres. Ainsi les tons jaunes, orangés ou gris des pierres s'associent-ils aux tons blonds de l'enduit constitué de chaux et de sable de Fontainebleau.

Ces enduits sont aussi colorés en ocre jaune par ajout de sablon, ou en rosé et rouge par ajout de poudre de terre cuite.

L'enduit à pierre vue est plus répandu dans les constructions rurales, donnant aux villages et hameaux leur teinte soutenue. Celle-ci est renforcée par l'usure des enduits qui laisse davantage apparaître la pierre. Les murs de clôtures sont majoritairement enduits à pierre vue.



**Les enduits couvrants** masquent les pierres des murs et sont associés à des modénatures\* qui soulignent la composition de la façade et jouent un rôle technique.

Ces enduits se retrouvent sur toutes les familles de bâtiment. Au cœur des bourgs et de certains villages, ils recouvrent presque toutes les façades principales des constructions avec des tonalités blanches, beiges ou grises.

Ces façades ont souvent perdu leurs qualités d'origine. Ces enduits sont à base de chaux et parfois de plâtre et chaux alors revêtus d'un badigeon ocre jaune. Sur les constructions récentes, ces matériaux ont été peu à peu remplacés par le ciment. Les enduits actuels sont colorés dans la masse et les fabricants proposent une gamme étendue de coloris.

Les pierres de meulière ou de grès sont parfois apparentes sur certaines parties du bâti ancien : encadrements de baies, chaînes d'angle, soubassements, contreforts. Les plus beaux appareillages en grès témoignent de l'ancienneté de l'ouvrage et de l'aisance du commanditaire. Les sables de Fontainebleau sont remplacés aujourd'hui par d'autres sables de carrière.

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2178 04863-2 025 0212-2 025 06-DE

# 3. Les façades

## Les revêtements

Pour protéger et colorer les enduits, on peut utiliser des laits de chaux qui ont un très beau rendu, des peintures minérales à base de silicates ou encore des peintures de fabrication récente avec peu de solvants.

Prescription : sont interdits les peintures et enduits plastiques qui empêchent la respiration des murs.

## Le traitement des façades

Dans la plupart des cas, les murs des maisons anciennes ont été construits avec des moellons de pierre des champs (silex et meulière) ou de pierre de meulière, montés à la terre ou à la chaux. Le grès était moins utilisé.

Les pierres sont masquées ou partiellement apparentes, en fonction des techniques de finition des façades.

Prescription : Les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte seront constitués des matériaux suivants : le bois et la pierre naturelle (meulière, silex, grès avec joints affleurant de teinte plus claire ou enduit à la chaux).

L'utilisation de matériaux nus, type parpaing, ciment, ou brique creuse est interdite (la brique rouge et non flammée est tolérée en petite touche : encadrement, cheminée...)

Prescription : Selon la nature de la construction, les façades ou pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte, devront être traitées selon les méthodes suivantes numérotées 1 à 8. Dans tous les cas, le ciment nu est proscrit.

1. **Les enduits «à pierre vue»** affleurent le nu extérieur des pierres. Ainsi les tons jaunes, orangés ou gris des pierres s'associent-ils aux tons blonds de l'enduit constitué de chaux et de sable de Fontainebleau.

Ces enduits sont aussi colorés en ocre jaune par ajout de sablon, ou en rosé et rouge par ajout de poudre de terre cuite.

L'enduit à pierre vue est plus répandu dans les constructions rurales, donnant aux villages et hameaux leur teinte soutenue. Celle-ci est renforcée par l'usure des enduits qui laisse davantage apparaître la pierre. Les murs de clôtures sont majoritairement enduits à pierre vue.

2. **Les enduits couvrants** masquent les pierres des murs et sont associés à des modénatures qui soulignent la composition de la façade et jouent un rôle technique.

Ces enduits se retrouvent sur toutes les familles de bâtiment. Au cœur des bourgs et de certains villages, ils recouvrent presque toutes les façades principales des constructions avec des tonalités blanches, beiges ou grises.

3. **Les pierres de meulière ou de grès** sont parfois apparentes sur certaines parties du bâti ancien : encadrements de baies, chaînes d'angle, soubassements, contreforts. Les plus beaux appareillages en grès témoignent de l'ancienneté de l'ouvrage et de l'aisance du commanditaire.

4. **Le rocaillage** est une technique qui insère des fragments de meulière dans l'enduit. Plus leur densité est élevée, plus l'aspect de la façade est minéral et sa texture rugueuse.

Cette technique est souvent associée aux enduits roses et rouges décrits ci-dessus. Des fragments de mâchefer ou d'autres matériaux peuvent remplacer la meulière.

Le rocaillage est très décoratif et graphiquement très riche.

5. **La brique** existe par petites touches sur les constructions rurales et de bourgs où elle est utilisée pour les souches de cheminée et quelques encadrements d'ouverture.

On rencontre des briques plus rouges dans les modénatures et les lucarnes des maisons bourgeoises.

6. **Le plâtre** est utilisé ponctuellement sur les encadrements et rives des maisons rurales ou pour réaliser les modénatures des maisons de bourgs et de certaines maisons bourgeoises.

Sa teinte blanche crée des petites ponctuations claires sur le bâti.

## 3. Les façades

7. **Les bardages en bois** ont une teinte grisée, parfois noire visible sur quelques bâtiments ruraux (pignons de greniers, murs d'appentis ou de granges)

Des bardages récents aux tons plus jaunes et aux reflets verts recouvrent des grands bâtiments récents (agricoles, sportifs, ateliers). Les bardages peuvent aussi être protégés par des lasures dans des nuances de verts végétaux ou plus sombres, ou encore de brun.

8. **Les bardages métalliques** sont utilisés sur les grands bâtiments techniques ou agricoles. Afin d'intégrer la construction dans son environnement, il devra être évité le recours à des couleurs claires (blanc, beige), peu harmonisées avec le site car beaucoup trop lumineuses par rapport aux valeurs plus sombres des paysages.

### LES MATÉRIAUX DU BÂTI



**Le rocaillage** est une technique qui insère des fragments de meulière dans l'enduit. Plus leur densité est élevée, plus l'aspect de la façade est minéral et sa texture rugueuse. Cette technique est souvent associée aux enduits roses et rouges décrits ci-dessus. Des fragments de mâchefer ou d'autres matériaux peuvent remplacer la meulière.

Le rocaillage est très décoratif et graphiquement très riche. On le trouve de façon récurrente sur l'ensemble des familles de construction et sur toutes les communes du Parc.



**La brique** existe par petites touches sur les constructions rurales et de bourgs où elle est utilisée pour les souches de cheminée et quelques encadrements d'ouverture. On rencontre des briques plus rouges dans les modénatures et les lucarnes des maisons bourgeoises.

**Le plâtre** est utilisé ponctuellement sur les encadrements et rives des maisons rurales ou pour réaliser les modénatures des maisons de bourgs et de certaines maisons bourgeoises. Sa teinte blanche crée des petites ponctuations claires sur le bâti.

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2178 04863-2 025 0212-2 025 06-DE

## 3. Les façades

### Revêtement de façade



Enduit chaux à pierre vue  
Joints chaux beurrés à fleur



Le rocaillage



Les ravalements en peinture et  
en enduit à la chaux



Les imitations de pierre de  
meulière sont possibles, à  
condition que l'illusion soit  
parfaite



Bardage bois

Uniquement en neuf à condition que  
cela représente une partie seulement  
des façades  
ou pour extension et annexe

### Matériaux interdits



Joints chaux ou ciment marqués



Rénovation au ciment  
=> dégradation de la pierre



Imitation de matériaux



Les imitations de fausses pierres en  
parement sont interdites.

# 3. Les façades

## Couleurs de façades



POUR LES FAÇADES				POUR LES MENUISERIES			
1000 Blancs	1000 Blancs	1000 Blancs	1000 Blancs	1000 Blancs	1000 Blancs	1000 Blancs	1000 Blancs
A.01	A.02	A.03	A.04	A.05	A.06	A.07	A.08
A.09	A.10	A.11	A.12	A.13	A.14	A.15	A.16
A.17	A.18	A.19	A.20	A.21	A.22	A.23	A.24



Respecter les teintes locales (se reporter à l'annexe du règlement)

Teinte respectant le nuancier en annexe du règlement et en harmonie avec les menuiseries



Interdiction de la teinte blanche



Interdiction de la teinte grise



Interdiction de la teinte noire



Interdiction de bandes de teintes différentes de la façade

## 4. Les ouvertures en façade et les menuiseries

### Les menuiseries en bois et les ferronneries

Prescriptions : pour les menuiseries en bois ne sont autorisées que les peintures microporeuses ou des lasures qui laissent respirer le bois. Les vernis et les teintes « ton bois » sont interdits.

Pour les bardages en bois, seront choisis de préférence des essences européennes sans traitement ou avec un traitement thermique laissant le bois prendre en vieillissant, une teinte gris argenté qui s'intègre bien dans le paysage. Des lasures et des peintures peuvent être appliquées sur des bardages en bois.

### Les menuiseries

Les bois étaient peints pour les protéger des agressions extérieures, mais les pigments minéraux utilisés apportaient aussi une touche colorée qui formait un contraste avec l'harmonie du reste de la construction; seules les grandes portes étaient traitées avec des huiles non colorées.

Les bâtiments récents font appel à une gamme de teintes beaucoup plus étendue qui reflète le choix proposé par les fabricants. Cependant, certains groupements d'habitation réalisés depuis les années 1950 ont sélectionné un nombre très réduit de couleurs comme le blanc, le bleu ou le vert sombre, au point de créer une certaine monotonie. Enfin, des habitudes datant d'une trentaine d'années ont disséminé sans discernement les vernis et les lasures «ton bois », en appauvrissant ainsi les couleurs du bâti.

Prescription : les coloris choisis pour le traitement des menuiseries devront être sélectionnés en fonction des coloris de référence du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

L'aluminium et l'acier permettent d'utiliser une riche gamme de couleurs, contrairement au PVC qui n'est disponible que dans des tons inadaptés au contexte de la Haute Vallée de Chevreuse.

Prescriptions : pour les menuiseries en bois ne sont autorisées que les peintures microporeuses ou des lasures qui laissent respirer le bois. Les vernis et les teintes « ton bois » sont interdits.

### Les ferronneries

Prescription : Les ferronneries et les garde-corps devront être peints avec des couleurs sombres (noir, vert foncé...).

## 4. Les ouvertures en façade et les menuiseries

### Éléments autorisés



Encadrements de baies et modénatures  
=> à maintenir lors de la rénovation



Fenêtres plus hautes que large avec volets battants



Volet persienne métallique



Porte traditionnelle avec vitrage



Porte pleine



Fenêtre avec petit bois



Volets roulants  
uniquement si volets  
battants

### Éléments interdits



Ouverture plus large que haute



Œil de bœuf interdit en façade



Fenêtre trop étroite,  
mal proportionnée



Volets roulants  
Coffre en saillie



Portes avec vitrage fantaisie



Portes avec décors  
non traditionnels

REÇU EN PREFECTURE  
le 18/02/2025  
Application agréée E-legalite.com  
99\_DE-078-2178 04863-2025 0212-2025 06-DE

## 5. Les extensions des constructions

### Éléments autorisés



Extension de type véranda



Extension en bois



Extension respectant la composition des ouvertures de la construction principale



Extension avec de grandes baies vitrées

### Éléments interdits



La surélévation de la construction doit être réalisé sur la totalité de l'emprise de la construction



Extension avec des ouvertures non totales



Véranda à toiture pente avec soubassement



Terrasse sur pilotis in

REÇU EN PREFECTURE  
le 18/02/2025  
Application agréée E-legalite.com  
95\_DE-078-2176 04863-2025 0212-2025 06-DE

## 6. Les clôtures sur rue

### Les clôtures

Les clôtures déclinent le plus souvent l'architecture de la maison : on y retrouve les mêmes matériaux et les mêmes couleurs.

Prescription : Pour plus de détails sur les gabarits, se référer à l'article « aspect extérieur » du règlement du PLU.

### Éléments autorisés



Haie vive avec au moins 3 essences locales variées



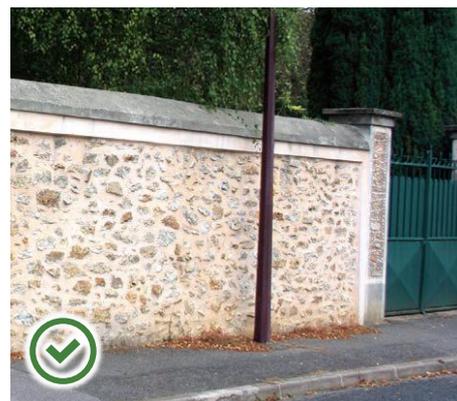
Muret enduit et grille



Festonnage avec vides



Préférer un port libre des plantations, plutôt qu'une taille stricte



Mur plein en pierre naturelle



Mur plein



Murets surmontés d'un barreaudage aluminium vertical

## 6. Les clôtures sur rue

### Éléments interdits



Occultant PVC

→ Filtres et occultants synthétiques sont interdits



Bâches ou textile



Panneaux en bois

=> Eviter le systématisme et la répétition des clôtures en bois type palissade, privilégier plutôt l'alternance avec une haie

=> Eviter les panneaux en bois



Les imitations de fausses pierres en parement sont interdites.



Barreaudage horizontal interdit



Mur plein « nu », non enduit

## 7. Les portails

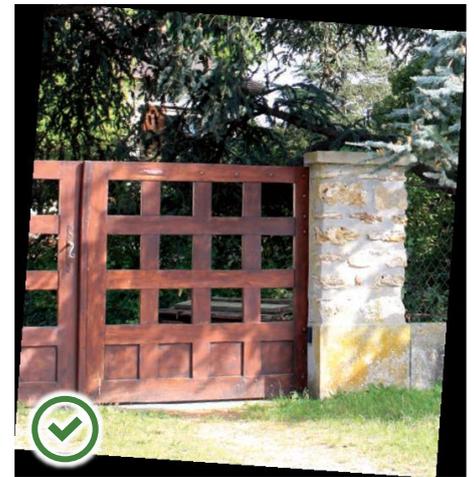
### Éléments autorisés



Portail en ferronnerie simple



Portail en bois ou aluminium à lames verticales



Portail en bois ajouré



Portails extravagants



Portails avec un fond blanc



Portails avec motifs décoratifs



Portails avec lames horizontales

REÇU EN PREFECTURE

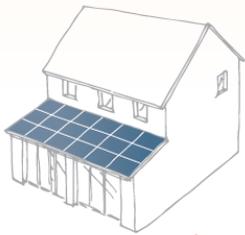
le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

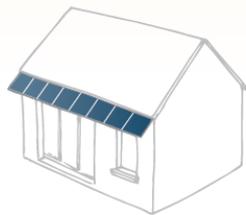
99\_DE-078-2178 04863-2025 0212-2025 06-DE

## 8. Capteurs solaires

### Éléments autorisés



sur extension



sur auvent



En pied de toiture, à l'égout du toit



sur abris ouvert :  
pergolas, carports, ...



sur annexe

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, en une seule ligne, sur toute la largeur de la toiture.

Ils devront obligatoirement être encastrés, sur une seule ligne et dans le premier tiers du pan de toiture.

Privilégier les toitures secondaires



Privilégier les capteurs encastrés (affleurant du nu extérieur de la couverture (pas en saillies)



Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture.

Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.

### Éléments interdits



**B.**

**LES TYPOLOGIES  
ARCHITECTURALES**

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2178 04863-2025 0212-2025 06-DE

# 1. L'architecture traditionnelle des maisons rurales

## Les espaces extérieurs

La cour, particulière ou commune (le Clos), est un espace intermédiaire fréquent entre la maison et le domaine public. C'était autrefois un lieu de travail et d'échanges, devenu aujourd'hui un espace de circulation, stationnement, ou un jardin.

L'environnement végétal des maisons rurales répondait souvent à plusieurs fonctions essentiellement pratiques : protection contre le vent et le soleil, ressource alimentaire ou curative, protection contre les intrusions humaines ou animales, délimitation du territoire... Les potagers et vergers, qui participaient directement au mode d'économie familiale, faisaient partie de cet environnement.

Les maisons rurales étaient souvent isolées ou groupées en petits hameaux, en contact direct avec l'environnement naturel avec lequel elles entretenaient des liens privilégiés.

Seul le rez-de-chaussée était réservé à l'habitation, alors que les combles et les annexes, parfois nombreuses, répondaient aux exigences d'espace nécessitées par les activités agricoles.

La forme diversifiée des ouvertures et leur répartition asymétrique résultaient à priori des dispositions fonctionnelles des locaux liés à l'exploitation.

L'ornementation des façades, réduite à sa plus simple expression, correspondait à la simplicité technique des constructions ; elle faisait appel au savoir-faire populaire, emplie de modestie et d'esprit pratique, cher au bon sens paysan au-delà des modes et des styles.

Dans les restaurations ou les constructions, il est important de préserver ses caractéristiques.

## Le volume bâti

Prescription : dans le cadre de la protection du patrimoine architectural du Perray-en-Yvelines, les bâtis anciens repérés en annexe du présent règlement de PLU devront respecter les principes suivants : un seul niveau de plain-pied surmonté d'un comble. Sa pente à deux versants se situe entre 40° et 45°. Les volumes annexes accolés à la maison ou adossés au mur de clôture sont plus bas. Ils sont aussi très simples et couverts, selon leur largeur, de toitures à un ou deux versants prolongeant parfois la toiture de la maison principale. La maison rurale ne dispose pas d'un sous-sol entier, mais d'une petite cave enterrée ou semi-enterrée avec un accès extérieur.

Toute intervention sur le bâti identifié en annexe ne devra pas avoir pour effet de modifier l'identité et l'aspect initial de celui-ci.

## Les toitures

Prescriptions : Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou de tout matériaux ayant l'aspect et une couleur similaire.

Les lucarnes, tabatières et souches de cheminée, caractéristiques de l'habitat rural d'Ile-de-France, présentent de nombreuses variations architecturales dues à leur fonction, au mode constructif ou aux moyens mis en oeuvre. Peu nombreuses et, de ce fait, mises en valeur, elles se situent plutôt en façade principale, dans l'axe d'une ouverture.

Les tabatières sont des châssis vitrés de petite dimension, encastrés dans la toiture. Elles servent à ventiler le comble et à apporter un peu de jour.

Les souches de cheminée sont situées à proximité du faîtage, près du pignon ou au milieu du toit. Elles sont en brique apparente avec un couronnement en saillie sur la partie supérieure.

# 1. L'architecture traditionnelle des maisons rurales

Prescription : toute intervention ou ajout éventuel sur la toiture devra obligatoirement correspondre à l'un des éléments précités :

## Implantation

Les lucarnes doivent être :

- Placées dissymétriquement dans le toit, lorsqu'il n'existe qu'une seule lucarne
- Disposées symétriquement et en nombre restreint au-dessus des ouvertures du rez-de-chaussée ou dans l'axe des trumeaux (partie d'un mur ou d'une cloison qui se trouve entre deux baies ou entre deux portes-fenêtres)
- De hauteur de faîtage identique
- Positionnées nettement au-dessous du faîtage de la maison
- Pourvues d'ouvertures implantées à hauteur d'homme pour permettre une vue et un ensoleillement optimum en évitant les garde-corps inesthétiques

## Volumétrie

Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent être :

- Couvertes de toitures de même inclinaison que celles des combles
- Edifiées de matériaux identiques, lorsqu'il s'agit de plusieurs lucarnes sur un même toit
- De faible dimension
- Composées de menuiseries à dominante verticale comportant des carreaux de dimensions plus hautes que larges.

## La composition de la façade

- La composition de la façade devra être caractérisée par :
- la prédominance des pleins par rapport aux ouvertures
- l'absence de symétrie
- la superposition de certaines ouvertures simplement afin d'alléger la charge sur les linteaux.

La disposition des ouvertures de la maison rurale et leurs dimensions présentent une certaine diversité qui répond essentiellement à des exigences fonctionnelles. Les jours secondaires, de petite taille, ont des formes variées : oculus circulaires ou elliptiques, ouvertures carrées ou rectangulaires.

## Les matériaux et le décor

### Prescription :

Les murs, lorsqu'ils sont principalement constitués de meulière plus ou moins mélangée au silex, et de grès, ne devront pas être dénaturés dans leur aspect en cas de rénovation.

Dans le bâti rural, les façades principales sont recouvertes d'un enduit couvrant qui masque les moellons. Les maisons plus modestes, les façades secondaires, les annexes et les murs de clôture sont recouverts d'un enduit "à pierre vue" qui laisse affleurer la pierre.

### Prescription :

Les enduits devront avoir la couleur du sable et de la chaux, parfois accentuée par du sablon de teinte soutenue. Les teintes iront du gris beige à l'ocre jaune ou rosé.

Le décor se limitera à de simples bandes plates à peine saillantes, plus lisses et plus claires que le reste de la façade.

# 1. L'architecture traditionnelle des maisons rurales

**La corniche\***, élément de transition entre le mur de façade et la couverture, sert à éloigner de la façade les eaux de ruissellement. Elle a un profil simple mais soigné.

Prescription :

Le soubassement, pas ou peu saillant, sera également traité différemment du reste de la façade (texture ou couleur) dont il souligne la base. Il protège le bas du mur des rejaillements des eaux de pluie.

# 1. L'architecture traditionnelle des maisons rurales

## Les menuiseries

En bois et généralement peintes, les portes de granges et les portes charretières sont des portes pleines de dimensions imposantes. Dans la porte charretière peut être incluse une porte piétonne.

La porte d'entrée de la maison rurale est une porte à un vantail, pleine ou vitrée dans sa moitié haute. Cette partie parfois ouvrante (porte fermière) permettait d'aérer sans laisser passer les animaux. La surface vitrée peut être obturée par un volet amovible. Assez fréquemment, la porte est surmontée d'une imposte vitrée fixe qui permet d'apporter de la lumière tout en conservant une porte pleine. La fenêtre, d'un format rectangulaire (plus haut que large), peut mesurer jusqu'à environ 1,10m par 1,80m. Elle a deux vantaux ouvrant à la française, avec trois carreaux par vantail. Les carreaux sont plus hauts que larges ou carrés.

Les jours secondaires, de petite dimension, servent à éclairer et ventiler. Ils ont un seul vantail et parfois un seul carreau. Les volets sont constitués de planches verticales assemblées par des barres en bois. On ne rencontre pas de barre diagonale (ou écharpe). Une traverse haute renforce et protège les planches des eaux de pluie. Des jours de ventilation sont découpés selon des motifs variés : cœurs, carreaux, trèfles, losanges, etc. On trouve également des volets pleins dans leur partie basse mais avec persiennes dans leur partie haute.

## LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

palette <b>A</b>	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	A 01	A 02	A 03	A 04	A 21	A 22	A 23	A 24
	A 05	A 06	A 07	A 08	A 25	A 26	A 27	A 28
	A 09	A 10	A 11	A 12	A 29	A 30	A 31	A 32
	A 13	A 14	A 15	A 16	A 33	A 34	A 35	A 36
12 teintes Façades								
4 teintes saturées Soubassements	A 17	A 18	A 19	A 20	A 37	A 38	A 39	A 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes *de préférence* avec les teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2178 04863-2 025 0212-2025 06-DE

# 1. L'architecture traditionnelle des maisons rurales

## Les fermes

Les bâtisses agricoles regroupaient habitation, étable, écurie et grange dans un seul bâtiment longitudinal. Les grandes exploitations de plateaux construites autour de vastes cours ont, par contre, des habitations distinctes des bâtiments à usage agricole. Dans ces fermes, la maison comporte en général un étage sur rez-de-chaussée et se distingue par le soin apporté à sa construction, les matériaux utilisés, la forme des toitures, jusqu'à prendre le caractère d'une maison bourgeoise.

## LES BÂTIMENTS AGRICOLES

palette  
**D**

POUR LES BARDAGES ACIER				POUR LES BARDAGES BOIS		
neutres froids	neutres chauds	verts végétaux	ocres et bruns	verts végétaux	gris bruns	bruns
D 01	D 02	D 03	D 04 + toits	D 17	D 18	D 19
D 05	D 06	D 07	D 08	D 20	D 21	D 22
D 09	D 10	D 11 + toits	D 12 + toits	D 23	D 24	D 25
D 13 + toits	D 14 + toits	D 15	D 16 + toits			

**4 familles de couleurs déclinées en colonnes,**  
à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués :  
16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.

**9 lasures déclinées en colonnes,**  
référéncées à partir des nuanciers de lasures sur bois :  
de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillis, des verts végétaux et des écorces des arbres.  
On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa coloration naturelle.

**NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :**  
Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.

## 2. Les maisons de bourg ou de ville

La maison de bourg appartient à un ensemble de maisons accolées et groupées le long des rues et des places, près de l'église et des bâtiments publics.

Les maisons de bourg, contrairement aux maisons rurales étaient intégrées au sein d'une structure bâtie bien organisée autour d'édifices institutionnels : églises, halles, châteaux ...

Ces maisons composées de deux niveaux avec combles (le rez-de-chaussée étant souvent utilisé pour le commerce) possédaient des façades plus ornementées composées d'ouvertures symétriques pas nécessairement fonctionnelles. En effet, le souci de prestige, l'emportait le plus souvent sur les préoccupations rationnelles de la vie rurale

Implantée le plus souvent en bordure de trottoir et en mitoyenneté sur ses deux côtés, la maison de bourg crée un front bâti quasi continu encadrant la rue dont elle affirme le tracé.

Malgré sa taille, la commune du Perray-en-Yvelines garde une typologie d'habitat en centre-ville proche des maisons de bourg. A ce titre, les prescriptions et recommandations suivantes seront donc à respecter pour conserver l'identité semi-rurale de la commune.

### Les espaces extérieurs

L'avant, public et visible, est bien distinct de l'arrière, souvent privé et caché. Selon la position dans la ville, les parcelles sont denses et saturées de bâti, ou occupées en partie par des jardins. À l'arrière de la maison sur rue, des volumes secondaires plus bas occupent souvent la parcelle.

### Le volume bâti

Prescription : dans le cadre de la protection du patrimoine architectural du Perray-en-Yvelines, les bâtis anciens repérés en annexe du présent règlement de PLU devront respecter les principes suivants :

Le comble doit être à deux versants de pente comprise entre 35° et 45°. La façade principale est plane, sans volumes en retrait ou en avancée (balcon par exemple). Elle a une hauteur de mur comprise entre 5 et 8 mètres et une largeur comprise entre 5 et 15 mètres suivant le nombre de travées. La maison de bourg peut posséder un sous-sol, souvent partiel, éclairé et ventilé par un soupirail

Toute intervention sur le bâti identifié en annexe ne devra pas avoir pour effet de modifier l'identité et l'aspect initial de celui-ci.

### Sous-sol partiel et plein étage

La volumétrie de la maison principale est simple. La plupart des maisons de bourg ont un rez-de-chaussée, un étage, exceptionnellement un voire deux niveaux supplémentaires, et un comble à deux versants.

### Les toitures

Réalisée avec simplicité, la toiture adopte le plus souvent la tuile plate. On voit parfois de la tuile mécanique (à emboîtement), plus ponctuellement de l'ardoise ou du zinc. Les lucarnes sont variées avec des types d'influence rurale ou plus élaborés. Les châssis de toit, rectangulaires et de petites dimensions, ventilent ou apportent de la lumière au grenier. Ces tabatières sont utilisées lorsqu'il n'y a pas de lucarne.

Prescriptions : Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou de tout matériaux ayant l'aspect et une couleur similaire.

## 2. Les maisons de bourg ou de ville

Prescription : toute intervention ou ajout éventuel sur la toiture devra obligatoirement correspondre à l'un des éléments précités :

### Implantation

Les lucarnes doivent être :

- Disposées symétriquement et en nombre restreint au-dessus des ouvertures du rez-de-chaussée
- De hauteur de faîtage identique
- Positionnées nettement au-dessous du faîtage de la maison
- Pourvues d'ouvertures implantées à hauteur d'homme pour permettre une vue et un ensoleillement optimum en évitant les garde-corps inesthétiques

### Volumétrie

Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent être :

- Couvertes de toitures de même inclinaison que celles des combles
- Edifiées de matériaux identiques, lorsqu'il s'agit de plusieurs lucarnes sur un même toit
- De faible dimension
- Composées de menuiseries à dominante verticale comportant des carreaux de dimensions plus hautes que larges.

### La composition de la façade

Les façades des maisons de bourg sont plus ordonnées et plus ornementées que celles des maisons rurales.

Prescription : Les ouvertures seront disposées de manière régulière dans un souci de "représentation" inspiré de l'architecture classique.

Elles n'obéissent pas seulement à des nécessités fonctionnelles comme dans la maison rurale. Les ouvertures se superposent depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la toiture, créant des rythmes verticaux dont la régularité est renforcée par les proportions semblables des baies.

Prescription : Le projet devra comporter des corniches et bandeaux afin de souligner horizontalement la façade.

### Les matériaux et le décor

Prescription : Les murs, lorsqu'ils sont principalement constitués de meulière plus ou moins mélangée au silex, et de grès, ne devront pas être dénaturés dans leur aspect en cas de rénovation.

Doivent être préservés : les corniches à l'égout du toit ainsi que les décors constitués de moulurations classiques, avec un bandeau marquant en façade la séparation des niveaux et des bandes-plates entourant les fenêtres et les portes.

Les maisons de bourg sont construites en moellons de pierre meulière, de grès et d'un peu de silex et parfois en pan de bois noyé dans la maçonnerie. La façade principale revêt presque toujours un enduit couvrant, quelquefois un rocaillage. Les pignons et les façades des bâtiments secondaires adoptent des enduits "à pierre vue". Les enduits adaptés au bâti ancien sont à base de chaux ou de plâtre, colorés dans la masse ou par un badigeon.

Les soubassements sont soit en pierre apparente de grès ou de meulière, soit en rocaillage, soit enduits.

Certaines maisons anciennes comportent des chaînages d'angle, des linteaux et des arcs en demi-cercle (plein cintre) en grès taillés destinés à rester apparents.

Dans la maison de bourg, le décor, toujours présent, anime la façade sur rue de lignes horizontales et verticales. Il se compose au minimum d'une corniche simple à l'égout du toit et d'un soubassement à hauteur d'appui. Les décors plus élaborés sont constitués de moulurations classiques, avec un bandeau marquant en façade la séparation des niveaux et des bandes-plates entourant les fenêtres et les portes. Ce décor peut aussi imiter l'appareillage

## 2. Les maisons de bourg ou de ville

### Les menuiseries

**Prescription** : Comme dans les maisons rurales, les ouvrages en bois devront être recouverts de peintures dans une large gamme de couleurs qui égayent les façades. Le bois n'est pas destiné à rester apparent, excepté pour certaines portes charretières.

Les portes cochères, assez fréquentes dans les bourgs du Parc, permettent l'accès des véhicules à l'arrière des parcelles, au travers d'un passage couvert.

Ces portes sont peintes dans des tons soutenus : brun, tabac, vert foncé.

Par leur présence ponctuelle mais bien visible, elles tiennent une place remarquable dans la composition des façades et dans le paysage urbain.

Les portes d'entrée se situent latéralement ou, davantage mises en valeur, dans l'axe de la façade. Elles sont souvent encadrées par une mouluration discrète : fins pilastres, corniche, etc. Elles peuvent être à panneaux simples ou moulurés, avec ou sans imposte vitrée. Les portes d'entrée comportent des ferronneries ouvragées : poignées, heurtoirs ou grilles.

La fenêtre se compose de deux vantaux. Elle a des dimensions qui peuvent varier, surtout en hauteur (de 1,80m à 2,80m) et de 0,85 à 1,30m en largeur. On trouve très rarement d'anciennes fenêtres à nombreux petits carreaux. La proportion de ceux-ci reste plus haute que large ou carrée.

Les fenêtres des maisons de bourg possèdent souvent un garde-corps en serrurerie avec un motif en croisillon ou des motifs plus élaborés.

Les volets en bois seront pleins ou "semi-persiennés" au rez-de chaussée et complètement "persiennés" à l'étage.

Ces persiennes, composées de lames inclinées, permettent la vue et apportent air et lumière, tout en assurant la clôture et l'ombre. On peut observer également des volets en métal pleins ou "persiennés".

### LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN

palette <b>B</b>	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	oxydes jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	B 01	B 02	B 03	B 04	B 21	B 22	B 23	B 24
	B 05	B 06	B 07	B 08	B 25	B 26	B 27	B 28
12 teintes Façades	B 09	B 10	B 11	B 12	B 29	B 30	B 31	B 32
	B 13	B 14	B 15	B 16	B 33	B 34	B 35	B 36
4 teintes saturées Soubassements	B 17	B 18	B 19	B 20	B 37	B 38	B 39	B 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres B 34, B 35, B 37

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2178 04863-2 025 0212-2 025 06-DE

## 3. La maison bourgeoise

Elle est située à la périphérie des bourgs du fait des surfaces de terrain disponibles à l'époque de leur construction. Habitations et terrains ont des dimensions très variables, mais une grande part de ces propriétés dénote d'une réelle prospérité.

Prescription : dans le cadre de la protection du patrimoine architectural du Perray-en-Yvelines, les bâtis anciens repérés en annexe du présent règlement de PLU devront respecter les principes énoncés ci-après :

### Les espaces extérieurs

La maison bourgeoise se singularise par rapport à la continuité des façades du centre bourg. Elle est le plus souvent en retrait de la rue et des propriétés voisines, comme "mise en scène" dans son terrain pour mieux être regardée. Les propriétés les plus aisées s'adjoignent des dépendances : pavillon de gardien, remise, garage, écurie, édicule de jardin. Vue depuis la rue, la clôture prend une importance particulière car elle annonce la maison en arrière-plan. Constituée d'un muret surmonté d'une grille, elle laisse entrevoir maison et parc. Un imposant portail à deux battants matérialise l'entrée de la propriété. Deux piliers massifs, parfois reliés par un toit, l'encadre. Un portillon est attenant. La clôture sur rue est toujours soigneusement réalisée. Elle décline l'architecture de la maison jusque dans ses détails.

### La toiture

La toiture et ses éléments d'accompagnement (crêtes ornementées en terre cuite ou en zinc, épis de faîtages, girouettes...), toujours traités avec soin, sont bien visibles du fait du recul que l'on a pour les regarder depuis la rue. Les combles sont réservés pour les greniers ou à l'origine pour le logement des domestiques. La maison classique a des combles à quatre pans ou à la Mansart, couverts de tuile, d'ardoise ou de zinc. Souches et lucarnes se positionnent en s'intégrant à la composition de la façade. Le comble de la villa répond à la variété des volumes des étages. La villa a souvent une toiture débordante soutenue par des ouvrages charpentés apparents qui participent à la composition de la façade : corbeaux, potences, consoles. Les lucarnes sont de formes variées et singulières. Les souches de cheminée, souvent placées en façade et en pied de toit, trouvent là un aspect monumental. Elles sont enduites ou en brique apparente.

### Le volume bâti

La maison bourgeoise comporte fréquemment un niveau semi-enterré formant soubassement, ventilé et éclairé par des soupiraux. Le rez-de-chaussée est destiné à la vie en commun et aux invités. Il est haut sous plafond et dominant par rapport aux étages, plus bas et réservés à la vie privée. La maison classique se compose d'un corps principal avec un ou deux étages, sur plan carré ou rectangulaire simple. La toiture est formée de deux ou quatre pentes. Des annexes peuvent être accolées jusqu'au premier étage. La villa s'organise plus librement en volume et en plan, avec des éléments saillants : tourelles, oriels, balcons, vérandas, porches, perrons, auvents, débords de toiture, etc...

### Les matériaux et le décor

Dans la maison classique, les murs devront avoir un aspect lisse et blanc à l'enduit au mortier de plâtre, ou de plâtre et de chaux.

## 3. La maison bourgeoise

La hiérarchie des façades est confortée par leur décor : corniche, bandeaux et pilastres moulurés, chaînage d'angle, etc., réalisés au plâtre finement ouvragé. Un encadrement met en valeur la porte d'entrée.

Les murs peuvent aussi être recouverts de rocaïlle, des petits morceaux de meulière incrustés dans l'enduit, d'aspect rustique très décoratif. Souvent, ce décor se complète d'un jeu de bandeaux, corniches et chaînes d'angles en saillie réalisés en plâtre, ou en brique.

Les façades de la villa devront associer généralement plusieurs matériaux avec une dominante en meulière.

### LES MAISONS BOURGEOISES

palette C	POUR LES FAÇADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	oxydes jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	C 01	C 02	C 03	C 04	C 21	C 22	C 23	C 24
	C 05	C 06	C 07	C 08	C 25	C 26	C 27	C 28
	C 09	C 10	C 11	C 12	C 29	C 30	C 31	C 32
	C 13	C 14	C 15	C 16	C 33	C 34	C 35	C 36
12 teintes Façades	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40
	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40
	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40
	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40
4 teintes saturées Soubassements	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40
	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40
	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40
	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes *de préférence* avec les teintes les plus sombres C 34, C 35, C 36, C 37, C 38, C 39 et C 40.

#### Les menuiseries

Comme pour la maison de bourg, les ouvrages adoptent le bois peint. Sur les maisons classiques, les portes d'entrée sont à panneaux de bois pleins ou vitrés avec des moulurations et, parfois, une imposte vitrée.

## 4. Les devantures commerciales

### Éléments autorisés

L'impact d'une création de boutique ou celui de transformations apportées à une devanture se répercute sur l'ensemble de la rue. Il est d'autant plus fort que ces aménagements et réfections se produisent au niveau même des yeux du passant. La multiplication des enseignes ainsi que la trop grande variété des couleurs et des matériaux agressent l'œil du passant et vont à l'encontre de l'effet recherché. Ces excès de signes peuvent parfois même défigurer complètement le cadre architectural. Au contraire, un traitement sobre et simple repose l'œil du promeneur et met en valeur la vitrine du commerce.

Traitement qualitatif des façades sans dénaturer la façade du bâtiment principal



### La devanture dans son environnement

Le paysage de la rue est rythmé par les lignes verticales de la parcelle et par les lignes horizontales des hauteurs d'étage. La devanture doit respecter ce rythme : chaque construction doit donner l'impression visuelle de s'appuyer sur le sol ; une boutique occupant deux ou plusieurs immeubles voisins doit tenir compte de ce découpage.

La devanture s'élabore en veillant à préserver impérativement l'unité architecturale de la façade et en particulier la structure du rez-de-chaussée.

Les ouvertures sur rue doivent, d'une manière ou d'une autre, correspondre à l'ordonnement de la façade. Celui-ci découle à la fois des règles élémentaires de construction — les éléments porteurs de la façade — et du parti architectural donné volontairement à la composition de la façade : rythme des percements, symétrie ou asymétrie...

Ainsi, quand un commerce occupe le rez-de-chaussée et un étage de l'immeuble, la devanture doit se limiter au rez-de-chaussée.

Respecter ces principes fondamentaux revient à respecter l'intégrité architecturale de la façade dans sa rue, de la toiture jusqu'au trottoir.

### Types de devantures

Apparue à la fin du XVIIIe siècle, la devanture en applique est constituée d'un habillage menuisé et peint qui fait saillie sur la maçonnerie, encadre la ou les baies, et masque ainsi les murs du rez-de-chaussée.

Certaines boutiques anciennes, par la valeur esthétique de leur devanture, par la qualité et la richesse de leur décor, appartiennent à notre patrimoine. Elles méritent, à ce titre, d'être sauvegardées.

## 4. Les devantures commerciales

### Éléments autorisés

#### Composants

Les matériaux, les couleurs, les enseignes, l'éclairage, les accessoires de fermeture, les stores et les bannes sont autant d'éléments qui doivent être étudiés ensemble.

Le choix des matériaux à mettre en œuvre découle d'une étude propre à chaque projet dans son environnement (par exemple, le prolongement des matériaux de la façade pour les parties pleines d'une devanture en creux).

Dans le cas de l'aménagement d'une boutique existante, le maintien ou la restitution de l'ancienne devanture est obligatoire (restauration des éléments anciens : pierre, joints, enduits, grilles en fer forgé et éléments en fonte, décapage et mise en teinte des menuiseries et devanture bois en applique).

Quand le maintien ou la restitution n'est pas possible, il convient d'éviter le pastiche et de choisir une conception moderne et sobre, exempte de toute agressivité. Pour des créations de devantures en applique, des matériaux, autre que le bois, bien mis en œuvre, peuvent aboutir à des réalisations de qualité (acier, béton moulé, résines synthétiques).

Les couleurs ne doivent pas être choisies de façon arbitraire ou isolée. Une palette des couleurs, prenant en compte chaque élément de la devanture (parties maçonnées ou coffrages menuisés, huisseries, enseignes, systèmes de fermeture, bannes), s'étudie avec soin en vue d'aboutir à un résultat en harmonie avec les teintes de l'environnement proche.

Prescription : les couleurs devront être choisies dans le panel présenté ci-joint

### LES DEVANTURES COMMERCIALES

palette  
**E**

**POUR LES DEVANTURES**

neutres et gris	Pierre et rouges	verts végétaux	verts bleutés	bleus turquoise
E 01	E 05	E 09	E 13	E 17
E 02	E 06	E 10	E 14	E 18
E 03	E 07	E 11	E 15	E 19
E 04	E 08	E 12	E 16	E 20

5 familles de couleurs déclinées en colonnes, pour valoriser et embellir les commerces, en harmonie avec les couleurs ponctuelles des menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bourgs.

REÇU EN PREFECTURE  
le 18/02/2025  
Application agréée E-legalite.com

**C.**

**LES EXTÉRIEURS :**

**SOLS ET PLANTATIONS**

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2178 04863-2025 0212-2025 06-DE

# Type de sol

## Éléments autorisés

Pour le traitement des allées et aires de stationnement, favoriser autant que possible les revêtements permettant l'infiltration et proposer tant que faire se peut des espaces de pleine terre.



Pavés industriels engazonnés



Pavés naturels engazonnés



Grave



Gravier non stabilisé

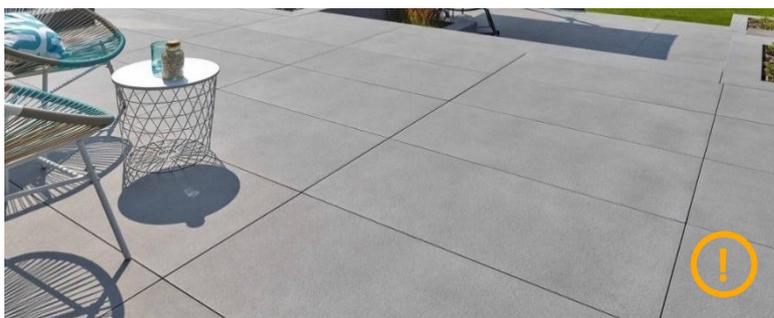


Terrasse en bois sur plot et lambourde permettant l'infiltration des eaux pluviales



Pavé à joint de gazon

## Sous condition



Terrasse carrelée ou dallée autorisée jusqu'à 30 m<sup>2</sup>

## Éléments interdits



Bitume / enrobé

# Essences végétales

## Palette végétale autorisée

Le règlement du PLU fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Il est fortement recommandé de recourir à des essences locales variées pour les aménagements d'espaces verts.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée dans les pages suivantes et dans l'annexe réglementaire.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2178 04863-2 025 0212-2 025 06-DE

## Palette végétale autorisée

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VIII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brillante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VIII/IX	non	blanc
Comouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Comouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Laureole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	V/VI/II	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discrète
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1.5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseillier rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	V/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/IV	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	V/VI/III	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	V/VI/II	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	V/VI/II	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VI/II	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	V/VI/II	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	V/VI/II	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	V/VI/III	non	crème
Viome obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc



Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

POUR LES FACADES

## Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
A 01	GAUTHIER WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN	ARC EN CIEL enduits talochés enduits grattés	G 2525 D 226 rose beige clair 252 beige pâle	060 90 10
A02	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	015 pierre claire 001 blanc cassé CH1 0036	085 90 10
A 03	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 3365 D	090 90 10
A 04	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	000 blanc 000 blanc G 0155	095 90 10
A 05	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	259 beige orange foncé 224 beige grisé  G 2020 M	sans correspondance se rapproche du 050 80 10 même ton mais beaucoup plus foncé
A 06	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	229 jaune rompu 002 rose clair  G 2705 M	sans correspondance se rapproche du 070 90 10 mais beaucoup plus clair.
A 07	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	041 crème 009 beige CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
A 08	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	221 grège soutenu 203 cendre beige clair  G 0160 F	095 80 10 même ton mais plus foncé
A 09	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	080 ton brique 083 orange clair G 1870 BD	050 70 30
A 10	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	082 rose orange 049 ocre rouge G 2595 M	060 80 20
A 11	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	297 ocre chaud 232 mordore G 2685 B	070 80 20
A 12	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	105 brun vert 012 brun G 3080 F	085 80 20
A 13	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	327 rouge terre 106 rouge tuile G 1835 F	040 60 30
A 14	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	309 ocre 082 rose orange G 2780	060 70 20 même ton mais plus foncé
A 15	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	312 terre orange 297 ocre chaud  G 3210 M	sans correspondance se rapproche du 070 70 30 mais plus foncé et moins rosé
A 16	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	012 brun 105 vert brun 5244 Beige Lise	075 70 20 même ton un peu plus foncé
A 17	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	315 rouge foncé 330 brique rouge  G 1620 M	sans correspondance se rapproche du 030 50 30 mais plus foncé et plus rosé
A 18	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	313 ocre rouge moyen 096 brun doré  G 2085 BD	sans correspondance se rapproche du 050 60 30 mais plus foncé
A 19	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	308 brun jaune 312 terre orange  G 2755 M	sans correspondance se rapproche du 060 60 30 mais plus foncé
A 20	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	240 marron moyen G 2815	

1019

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2176 04863-2-025 0212-2025 06-DE



Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

**POUR LES MENUISERIES**

## Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
A 21	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
A 22	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3880 BD	150 80 10
A 23	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5585 D	220 80 05
A 24	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1028 brun roussillon	030 50 10
A 25	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1157 beige sédiment	se rapproche du 080 90 10 légèrement + foncé
A 26	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3745 B	110 70 20
A 27	GAUTHIER	Arc en ciel	G 0435 M	très proche du 160 70 05 légèrement plus gris
A 28	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1845 F	040 40 30
A 29	GAUTHIER	Arc en ciel	G 0585 M	240 70 05 ou ral 7040 (légèrement plus foncé)
A 30	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3910	6021
A 31	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5375 Bleu Barents	220 70 15 un peu plus clair
A 32	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3004
A 33	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1062 Gris Nimbus	se rapproche du 300 50 05 mais plus violine
A 34	GAUTHIER	Arc en ciel	G 4795	180 60 20
A 35	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5215 B	210 50 20
A 36	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
A 37	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5859 Gold Champagne	020 40 20
A 38	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris Canis	170 40 10
A 39	LA SEIGNEURIE	Chromatic	SE 1945 Bleu Moréa	230 20 20
A 40	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1055 Brun Iparla	020 20 05

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2176 04863-2 025 0212-2025 06-DE

palette  
B

Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Les maisons de bourg  
et le pavillonnaire en site urbain

POUR LES FACADES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
B 01	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	207 beige clair 000 blanc G 0065	100 90 10
B 02	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	225 ocre jaune 001 blanc cassé CH1 0036 Beige Agathe	085 90 10
B 03	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 3365 D	090 90 10
B 04	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	015 pierre claire 279 pierre grisé G 0155	095 90 10
B 05	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	102 rose ambre 226 rose beige clair  G 2535 D	sans correspondance se rapproche du 060 80 10 vraiment plus foncé et plus grisé.
B 06	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	229 jaune rompu 002 rose clair  G 2705 M	sans correspondance se rapproche du 070 90 10 mais beaucoup plus clair.
B 07	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	231 jaune ivoire 225 jaune ocre CH1 0258 Jaune Auber	085 90 20
B 08	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	232 mordone 009 beige CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
B 09	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	258 rose ocre moyen 246 rose chaud moyen  G 2045 F	sans correspondance se rapproche du 050 80 20 plus foncé
B 10	WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	229 jaune rompu  G 2650 F	sans correspondance se rapproche du 070 80 30 légèrement plus foncé
B 11	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	101 jaune dune 101 jaune dune G 3345 M	075 80 40
B 12	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	105 vert brun 212 terre beige G 3080 F	085 80 20
B 13	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	080 ton brique 083 orange clair G 1870 BD	050 70 30
B 14	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	081 orange foncé 081 orange foncé CH1 0300 Gold Ravenne	060 70 30
B 15	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	098 ocre flamboyant 301 doré chaud  G 2660 F	sans correspondance se rapproche du 070 70 40 mais plus moutarde
B 16	WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	012 brun 5244 Beige Lise	075 70 20 un peu plus foncé
B 17	WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	096 brun doré  G 2085 BD	sans correspondance se rapproche du 050 60 30 mais plus foncé
B 18	WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	013 brun foncé  G 2810 B	sans correspondance se rapproche du 070 70 20 mais moins rosé
B 19	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN  GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés  Arc en ciel	308 brun jaune 297 ocre chaud  G 2690	sans correspondance se rapproche du 070 70 30 mais plus marron
B 20	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	215 ocre rompu 202 cendre beige foncé G 0170 M	060 70 4

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2176 04863-2-025 0212-2025 06-DE



Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

## Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain

POUR LES MENUISERIES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
B 21	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
B 22	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3760	100 70 20
B 23	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5585 D	220 80 05
B 24	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1028 Brun Roussillon	030 50 10
B 25	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1157 Beige Sédiment	sans correspondance se rapproche du 080 80 10 légèrement + foncé
B 26	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3885 B	150 70 10
B 27	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5355 Gris Titane	200 70 05 mais beaucoup plus gris moins subtil sur le ton truqué
B 28	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1460 BD	se rapproche du 3009 ton plus soutenu
B 29	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5650 M	se rapproche du 240 80 05 légèrement + grisé
B 30	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0969 Ombre Adam	100 60 10
B 31	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5150 B	190 60 10
B 32	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3004
B 33	GAUTHIER	Arc en ciel	G 0585 M	240 70 05
B 34	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3770	se rapproche du 095 40 30 mais plus foncé
B 35	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5375 Bleu Barents	220 70 15 mais un peu plus clair
B 36	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
B 37	LA SEIGNEURIE	Chromatic	SE 1924 Bleu Benmore	250 50 10
B 38	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris Canis	170 40 10
B 39	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0905 Bleu Moréa	230 20 20
B 40	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1055 Brun Iparla	020 20 05

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2178 04863-2 025 0212-2025 06-DE



## Les maisons bourgeoises

## POUR LES FACADES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
C 01	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	226 rose beige clair 252 beige pâle G 2525 D	060 90 10
C 02	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	015 pierre claire 001 blanc cassé CH1 0036 Beige Aqathe	085 90 10
C 03	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 3365 D	090 90 10
C 04	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	207 beige clair 000 blanc G 0155	095 90 10
C 05	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	259 beige orange foncé 224 beige grisé G 2020 M	sans correspondance se rapproche du 050 80 10 même ton mais plus foncé
C 06	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	229 jaune rompu 002 rose clair G 2705 M	sans correspondance se rapproche du 070 90 10 beaucoup plus clair.
C 07	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	019 jaune 231 jauneivoire G 3220 F	se rapproche du 075 90 20 légèrement plus clair
C 08	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	232 mordore 016 ton pierre G 3070 F	1015
C 09	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	080 ton brique 083 orange clair G 1870 BD	050 70 30
C 10	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	082 rose orange 049 ocre rouge G 2595 M	060 80 20
C 11	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	301 doré chaud 232 mordore G 3205 M	070 80 30
C 12	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	012 brun 010 beige ocre G 2935 M	se rapproche du 075 80 20 légèrement plus clair
C 13	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	323 brique orange 080 ton brique G 1815	sans correspondance se rapproche du 040 60 30 mais + rosé et + foncé
C 14	WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	081 orange foncé SE 1304 Ocre Patagonie	se rapproche du 060 70 40 très légèrement + clair
C 15	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	098 ocre flamboyant 301 doré chaud G 2660 F	sans correspondance se rapproche du 070 70 40 mais plus moutarde
C 16	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	013 brun foncé 240 marron moyen SE 2050 Beige Plage	sans correspondance se rapproche du 060 70 10 mais + grisé
C 17	WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	330 brique rouge SE 1691 Gold Tampico	040 50 30
C 18	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	303 terre rouge G 2120 F	sans aucune correspondance peut être remplacé par le 060 60 20 mais + taupe
C 19	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	308 brun jaune 308 brun jaune G 2755 M	sans correspondance se rapproche du 060 60 30 mais plus foncé
C 20	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 2815	1019



Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

## Les maisons bourgeoises

POUR LES MENUISERIES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
C 21	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
C 22	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3760	100 70 20
C 23	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0478 Bleu Orta	se rapproche du 230 70 10 moins soutenu et légèrement plus grisé
C 24	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1028 Brun Roussillon	030 50 10
C 25	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1157 Beige Sédiment	se rapproche du 080 80 10 légèrement + foncé
C 26	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3885 B	150 70 10
C 27	LA SEIGNEURIE	Chromatic	8099 Gris Titane	200 70 05 mais beaucoup plus gris moins subtil sur le ton truqué
C 28	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1460 BD	se rapproche du 3009 ton plus soutenu
C 29	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5585 D	220 80 05
C 30	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0969 Ombre Adam	100 60 10
C 31	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5215 B	210 50 20
C 32	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3004
C 33	GAUTHIER	Chromatic	G 0585 M	240 70 05
C 34	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3770	se rapproche du 095 40 30 mais plus foncé
C 35	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH 0905 Bleu Moréa	230 20 20
C 36	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
C 37	LA SEIGNEURIE	Chromatic	SE 1924 Bleu Benmore	250 50 10
C 38	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris Canis	170 40 10
C 39	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1135 Vert Bronze	200 20 10
C 40	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1055 Brun Iparla	020 20 05

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2178 04863-2 025 0212-2025 06-DE



Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

## Les grands bâtiments isolés

### POUR LES BARDAGES ACIER

Référence Parc	Référence industrielle
D 01	RAL 7044
D 02	RAL 0757010
D 03	RAL 7034
D 04 + toits	RAL 8025
D 05	RAL 7036
D 06	RAL 1019
D 07	RAL 7033
D 08	RAL 8004
D 09	RAL 7042
D 10	RAL 7006
D 11 + toits	RAL 6003
D 12 + toits	RAL 8012
D 13 + toits	RAL 7015
D 14 + toits	RAL 7022
D 15	RAL 6005
D 16 + toits	RAL 8014

### POUR LES BARDAGES BOIS

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant
D 17	GUITTET	lasures transparentes	GUITTET 320
D 18	GUITTET	lasures transparentes	GUITTET 340
D 19	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER 960
D 20	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER W 965
D 21	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER W 961
D 22	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER noisetier W 819
D 23	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER W 988
D 24	LA SEIGNEURIE	Influences	SEIGNEURIE Chêne rustique
D 25	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER Teck W 812

Woodline : lasures et vernis

Influences : lasures ton bois

### POUR LES MENUISERIES

Référence Parc	Référence industrielle
D 26	RAL 1013
D 27	RAL 1019
D 28	RAL 8012
D 29	RAL 7044
D 30	RAL 6013
D 31	RAL 6003
D 32	RAL 7036
D 33	RAL 7036
D 34	RAL 7015

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2176 04863-2 025 0212-2025 06-DE

palette  
E

Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

## Les devantures commerciales

POUR LES DEVANTURES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
E 01	GAUTHIER	Arc en ciel	G 2525 D	060 90 10
E 02	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
E 03	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1085 Gris Granit	000 55 00
E 04	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5419 Bleu Benmore	250 50 10
E 05	GAUTHIER	Arc en ciel	G 2685 B	070 80 20
E 06	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1460 BD	se rapproche du 3009 ton plus soutenu
E 07	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3004
E 08	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
E 09	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3885 B	150 70 10
E 10	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3745 B	110 70 20
E 11	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3770	se rapproche du 095 40 30 mais plus foncé
E 12	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1000 Brun Pyrénées	070 40 10
E 13	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3910	6021
E 14	GAUTHIER	Arc en ciel	G 4825 B	180 40 30
E 15	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris canis	170 40 10
E 16	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1135 vert bronze	200 20 10
E 17	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5355 Gris Titane	200 70 05 mais beaucoup plus gris moins subtil sur le ton truquéisé
E 18	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5375 Bleu Barents	220 70 15 mais un peu plus clair
E 19	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0924 Bleu Korfa	200 30 33
E 20	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH 0905 Bleu Monts	230 20 20

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-078-2176 04863-2025 0212-2025 06-DE