



1 place de la Mairie
91640 FONTENAY LES BRIIS
Tél : 01 64 90 70 74

Commune de Fontenay-lès-Briis

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée

4

REGLEMENT ECRIT



SIAM - Urbanisme
6 bd du Général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

Dossier mis à la disposition du public – Juin 2013



S O M M A I R E

PREMIERE PARTIE	3
TITRE I : Dispositions générales	4
Article 1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme	5
Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	5
Article 3 - Division du territoire en zones	6
Article 4 - Adaptations mineures	7
Article 5 - Permis de démolir	7
Article 6 - Impossibilité de réaliser des aires de stationnements	7
Article 7 – Reconstruction à l'identique de bâtiments	8
Article 8 - protection des cours d'eau, mares et étangs	8
Article 9 - Lisières de forêts	8
Article 10 - Vocation des zones	9
Article 11 - les articles du règlement	10
TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines	11
Zones UA	12
Zones UB	25
Zones UC	38
Zones UG	50
Zones ULa, ULb, ULc, ULd	62
Zone UI	74
TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	86
Zone AUA	87
Zones 1AUB, 1AUBs, 1AUG	99
Zone 2 AU	112
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones naturelles	115
Zone N, N*, N*t	116
Zone A et A*	126
DEUXIEME PARTIE	135
TITRE V : Espaces boisés classés	136
TITRE VI : Les emplacements réservés	136
TITRE VII : Lexique	137
TITRE VIII : Recommandations dans les zones soumises à risques d'inondations	141
TITRE IX : Liste des essences et plantations recommandées	142
TITRE X : Recommandations en zones soumises à risques « retrait-gonflement » des sols argileux	145



P R E M I E R E P A R T I E

**REGLEMENTATION DES ZONES
DEFINIES AU DOCUMENT
GRAPHIQUE**



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Fontenay-les-Briis.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation.

- les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R111.5 et R111.6, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme

- les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n°6 du PLU

- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- Aux périmètres sensibles ;
- Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles
- Aux zones d'aménagement concerté.

- les règlements de lotissements de plus de 10 ans, dont les règles ont été maintenues.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité des co-lotissés a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après une décision expresse de l'autorité compétente.

Sur la commune, deux secteurs sont concernés par des règlements spécifiques : le lotissement des Eoliennes (zone UG) et le parc d'activités de Bel Air (zone Ula)

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

- La réglementation sur l'archéologie préventive : La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- La Loi de lutte contre les exclusions (juillet 2000) : Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Les zones de bruit le long des voies terrestres routières
Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RD 3	tous tronçons sauf suivant	4 Tissu ouvert	30 m
RD3	tronçon situé entre la limite communale avec Janvry et la limite communale Marcoussis/janvry	3 tissu ouvert	100 m
RD 3	future déviation de Bel Air	4 Tissu ouvert	30 m



RD97	Tronçon situé entre la limite communale de Bruyères le C. et l'entrée du hameau de Bel Air	3 Tissu ouvert	100 m
	Tronçon situé entre l'entrée du hameau de Bel Air et la limite communale de Briis sous Forges	4 Tissu ouvert	30 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 4 Mai 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 4 Mai 2007 prise en application des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs soumis à risques d'inondations dans la vallée de la Charmoise
La commune de Fontenay-lès-Briis est traversée par la Charmoise. Un plan de prévention des risques d'inondations a été prescrit par arrêté préfectoral n°2002/DDE/STEPE/0001 du 7 Janvier 2002.
Par ailleurs, des zones sujettes aux inondations par remontées de nappes sont identifiées sur le territoire communal.

Dans l'attente de la validation du PPRI, les secteurs soumis à risques d'inondations sont identifiés au PLU, dans le respect du principe de précaution.

En s'appuyant sur les études réalisées par la DDT et le BURGEAP, des dispositions de prévention ont été mises en œuvre. Ainsi, des RECOMMANDATIONS sont édictées au titre VIII du présent règlement et portent sur les secteurs historiquement inondés ou comportant des risques clairement identifiés.
- Les secteurs identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »
La commune de Fontenay-lès-Briis est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le BRGM identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement. Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (titre 10) du présent règlement.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

LE P.L.U. DIVISE LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ET DELIMITE LES DIFFERENTES ZONES SELON 4 CATEGORIES :

- 1) **les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U... ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter.
- 2) **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU... » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- 3) **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- 4) **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N... ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

LE P.L.U. RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES :

- **aux installations et équipements d'intérêt général et à la création de voies, de chemins piétonniers ou l'aménagement d'espaces publics**



Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans de règlement graphique (pièce n°4). Les règles applicables figurent au titre VI du présent règlement.

LE P.L.U. PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques (pièces n°4). Les règles applicables figurent au titre V du présent règlement et sont complétées par les dispositions des articles 13.

De plus, un inventaire de la flore a été réalisé par J. GUITTET. Il est mentionné dans le rapport de présentation et figure dans les annexes du PLU (pièces n°8).

LE P.L.U. IDENTIFIE LES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE POUR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE

En effet, conformément aux dispositions de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage ou les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ainsi, dans un souci d'information et de sensibilisation aux éléments du patrimoine, une étude préalable a été menée par un architecte pour effectuer un repérage des bâtiments et espaces assurant l'identité villageoise de la commune.

L'étude placée en annexe du présent dossier de PLU sera une aide à la décision dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme. Elle pourra donc être prise en référence pour l'instruction de dossiers particuliers et de leur voisinage pour élaborer des recommandations.

LE P.L.U. IDENTIFIE LES BATIMENTS AGRICOLES

En effet, conformément aux dispositions de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage ou les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque :

- la construction relève d'une protection particulière (bâtiment situé dans le périmètre de protection de Monuments Historiques ou identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7°)
- sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 4 Mai 2007 prise en application des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 6 – IMPOSSIBILITE DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENTS

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code l'Urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut



être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal.

Article 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément à l'article L 111.3 du Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été démolit (action volontaire) depuis moins de 10 ans**, il sera reconstruit conformément aux règles du PLU en vigueur. Sa reconstruction à l'identique ne pourra être réalisée que si elle respecte les différentes prescriptions de la zone dans laquelle il est situé.
- **Lorsque le bâtiment a été détruit (action involontaire – après sinistre) depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

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

Article 8 – PROTECTION DES COURS D'EAU, MARES et ETANGS

L'objectif écologique et paysager pour les limites parcellaires donnant sur ces milieux est de ne pas entraver la circulation des espèces dans et le long des cours d'eau, de permettre aux berges de garder un caractère le plus naturel possible, de favoriser la perméabilité vers les jardins et de limiter les risques de pollution.

Il convient donc de :

- respecter une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau de 5 m de largeur,
- protéger l'intégrité de la végétation des berges : permettre l'entretien courant, mais interdire les coupes à blanc ou les aménagements à proximité qui menaceraient le maintien de la végétation
- interdire le comblement des mares, plans d'eaux, rus et fossés ou espaces en eau
- Pour les limites parcellaires en contact avec les cours d'eau et plans d'eau, les clôtures seront constituées de grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.) ménageant suffisamment de perméabilité pour la petite faune.

Article 9 – LISIERES DE FORETS

Elles sont repérées aux documents graphiques lorsqu'il s'agit de massifs forestiers de plus de 100 ha : une bande de 50 m de largeur est inconstructible.

En bordure des massifs forestiers, la limite n'aura pas de clôture ou un grillage métallique ou une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.). Elle devra ménager suffisamment de perméabilités pour la petite faune.

Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif

L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.



Article 10 - VOCATION DES ZONES

ZONES URBAINES :

Zones UA : Cette zone correspond au tissu ancien dans le centre bourg et les cœurs de hameaux.

La zone UA concentre les différentes fonctions d'un centre-ville et accueille à ce titre des habitations ainsi que les installations, commerces, bureaux et équipements qui lui sont liés.

Zones UB : Cette zone correspond à la périphérie du centre bourg et aux hameaux. Le tissu urbain qui la compose est plus lâche que dans le centre bourg. Elle a vocation à accueillir un tissu diversifié de logements, de services et de petites activités de proximité intégrées dans ces quartiers à dominante résidentielle.

Zones UC : Cette zone concerne les formes d'habitat parmi les plus denses de la commune, à savoir les logements collectifs, près du centre médical de Bligny.

Zone UG : Cette zone concerne également une zone dense issu du lotissement des Eoliennes, constitué d'habitat diversifié, individuel et collectif et bénéficiant de règles spécifiques en terme de formes et de qualités architecturales.

Zones UL : Ces zones concernent des secteurs accueillant des équipements publics ou privés, des services d'intérêt collectif, des grands établissements ou activités diverses (techniques, économiques, de loisirs et culture, de santé, de pédagogie ou formation) . Elle comporte 4 secteurs ULa à ULd, dont la réglementation diffère par leur vocation.

Zone UI : Cette zone est destinée à recevoir des établissements commerciaux, industriels, artisanaux et des bureaux ainsi que les fonctions et installations qui leurs sont propres. Elle concerne le parc d'activités de Bel Air. Elle comporte un secteur ULa correspondant à une extension économique faisant l'objet d'un règlement spécifique et assorti d'un règlement de lotissement assurant son intégration paysagère et fonctionnelle dans la plaine de Bel Air.

ZONES A URBANISER :

Zone AUA, portant sur un ensemble à aménager dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent, justifié par sa situation stratégique au cœur du bourg (entre l'ensemble Mairie-Eglise et une ancienne ferme), et par des enjeux forts de programme, de préservation du patrimoine et d'aménagement urbain impliquant le renforcement des circulations internes, liaisons et réseaux.

Zones 1AU (1AUB et 1AUG), qui pourront accueillir des extensions urbaines à vocation résidentielle dominante, dans la continuité des zones bâties qui les entourent.

Zone 1AUBs, qui concerne une extension urbaine à vocation mixte (habitat et équipements) permettant de conforter le pôle médico-social du centre de Bligny.

Zone AUI, à vocation d'activités, qui constitue l'extension future de le parc d'activités de Bel Air. L'urbanisation de cette extension (2nde tranche de l'opération) est conditionnée par la réalisation de la déviation du hameau de Bel Air, matérialisée par un emplacement réservé pour le Conseil Général.

Zone 2AU, qui constitue une réserve d'urbanisation future à l'est du bourg. Son urbanisation ne pourra être envisagée qu'après la prochaine révision de la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

ZONES NATURELLES :

Zones N, N*, N*t:

Cette zone regroupe les espaces boisés classés et les espaces naturels qu'il convient de protéger compte-tenu de leur qualité paysagère ou écologique.

Elle se compose :

- des zones **N**, liées aux espaces naturels boisés ou paysagers à préserver. Les installations et aménagements y sont très limités et ne doivent pas compromettre la préservation de l'espace naturel.
- des zones **N***, qui accueillent des ensembles bâtis isolés, dont l'évolution est limitée et encadrée.
- des zones **N*t**, ensembles bâtis isolés dont l'évolution limitée et encadrée est orientée vers le tourisme vert et rural.

Zones A et A*:

Cette zone est protégée pour l'agriculture et en raison des richesses naturelles du sol et du sous-sol. Elle ne peut accueillir que des constructions et installations **strictement** liées aux exploitations agricoles ou aux services d'intérêt général.

Dans ces espaces, des secteurs identifiés comme sites de biodiversité remarquables aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques en vue de leur valorisation.

La zone A* englobe les espaces agricoles identifiés par le Plan du Parc naturel régional de la haute Vallée de Chevreuse, pour leur intérêt remarquable au point de vue biodiversité. Elles font l'objet d'une préservation renforcée.



Article 11 – LES ARTICLES DU REGLEMENT

Chaque zone est réglementée selon les articles suivants :

Art. .1 : Occupations du sol interdites.

Art. .2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Art. .3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains.

Art. .4 : Conditions de desserte par les réseaux.

Art. .5 : Superficie minimale des terrains

Art. .6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Art. .7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Art. .8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Art. .9 : Emprise au sol.

Art. .10 : Hauteur des constructions.

Art. .11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Art. .12 : Obligations en matière de stationnement.

Art. .13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Art. .14 : Coefficient d'Occupation des Sols.



**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**



Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est constituée par le tissu le plus ancien de la commune, des habitations groupées.

Cette zone regroupe des formes architecturales traditionnelles, des équipements publics scolaires et administratifs ainsi que des commerces, quelques bureaux et services.

Elle concerne le centre-bourg, ainsi que les cœurs de hameaux de Bel Air, Soucy et Verville.

Des ensembles patrimoniaux sont recensés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU (Centre bourg, Bel Air et Verville).

OBJECTIF DU REGLEMENT

Les dispositions réglementaires visent à préserver les formes urbaines traditionnelles du centre bourg et des cœurs de hameaux tout en permettant une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions à usage d'habitation, d'équipement ou d'activités (commerces de proximité, artisanat services et bureaux).

Une partie de la zone UA est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

RAPPELS GENERAUX :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*
- *la préservation des cours d'eau, mares et étangs est soumise aux dispositions générales (articles 8)*



ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles nouvelles
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une seule caravane ou d'un seul camping-car non habités, aménagés en extérieur ou dans un bâtiment lié à la résidence de son utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services ou d'hôtellerie sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.



3 - Sous réserve des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et figurant en pièce n°3 du PLU sur le secteur concerné à proximité de l'église et de la mairie, identifié au document graphique.

- Dans ce secteur soumis aux OAP, pour les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 10 % du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'Etat. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.
Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opération d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Dans ces largeurs, sont compris les éléments propres à réduire les vitesses des véhicules et à accroître la sécurité, et à intégrer des places de stationnements.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.



2. Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales.

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur, figurant en pièce 7 du PLU.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. Les eaux de piscine doivent être évacuées dans le réseau des eaux usées à un débit inférieur à 5l /s.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le seul cas d'impossibilité technique, il peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention, récupération ou de pré-traitement) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit alors être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper 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.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Notamment, dans les opérations d'ensemble, il doit être prévu la pose d'un fourreau en attente pour la fibre optique.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé



**ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée inférieurs à 5 m² pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer. Dans ce cas, une clôture sera réalisée à l'alignement conformément à l'article 11.

L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- En cas d'extension d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels par rapport à l'alignement peuvent être autorisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement ;
- Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et piscines non couvertes et leurs locaux techniques devront être implantées à au moins 3 m de l'alignement.



ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative, ou en retrait conformément aux dispositions du §3.

3. CALCULS DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

Ce retrait doit être au moins égale à :

- 2,50 m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes ainsi que pour les terrasses ne créant pas de vues
- 8 m dans le cas contraire (y compris les autres terrasses)

~~Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme.~~

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions du cahier des recommandations annexé au présent règlement.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §3.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 3 m des limites séparatives.



- Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ .

1. REGLE GENERALE :

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8,00 mètres si une des façades comporte d'ouvertures créant des vues directes;
- 4,00 mètres dans les cas contraires.

~~Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme.~~

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher-, dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

La définition de l'emprise au sol figure en annexe « lexique » du présent règlement.

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 35 % de la superficie globale du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :



- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe « lexique » du présent règlement.

2. REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur mesurée au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 9 mètres au droit de la construction.
- Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1. GENERALITES :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg et des hameaux.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront s'inspirer des Guides de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

2. LES TOITURES :

- Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.



- Pour toutes les toitures, les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

- **Pour les toitures à pente**, les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, ardoise, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

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

3. LES FAÇADES :

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

- De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.)

- Dans le cas de façades d'aspect pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

4. LES CLÔTURES :

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m.
La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 1,80 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de grilles doublés d'une haie végétale
- soit d'éléments d'aspect bois
- soit de murs pleins maçonnés d'aspect pierre apparente ou enduits sur les deux faces.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées est interdit.

Ces dispositions ne sont pas applicables :



- à la conservation, restauration ou prolongement de murs existants traités en pierres apparentes ou de même aspect.

Enfin, d'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

5. LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. : ***(éléments de patrimoine identifiés au document graphique – Centre bourg, Bel Air et Verville)***

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra déroger aux règles des § 2 à 5, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

RAMPE :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :



- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
 - 1 place visiteur pour 3 logements dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé...)
 - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.
- *Pour les établissements commerciaux, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels:*
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

- **Le traitement des plantations existantes.**



Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies ci-après.

▪ **le traitement des franges urbaines**

Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones naturelles ou agricoles, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.

▪ **Plantations**

Le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **200 m²** de terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

Le choix des essences à planter se fera par mi la liste des essences recommandées figurant en annexe (TITRE IX)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

▪ **Les espaces libres non imperméabilisés**

a) La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière.

Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée :

- *Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables*
- *Les aires de jeux,*
- *Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles*
- *Les espaces de pleine terre*
- *Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.)*

Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées :

- *Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux*
- *Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traitées en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables.*

b) De plus, dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. **REGLES GENERALES**

Le COS est fixé au document graphique.



2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher

En application de l'article L128.1 du Code de l'urbanisme, une majoration de COS de 20% dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques est possible ~~dans les conditions et dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2011.~~

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, leur raccordement aux réseaux publics sera réalisé aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB accueille principalement de l'habitat. Le tissu urbain qui la compose est moins dense que dans le centre bourg et les cœurs de hameaux. On peut également y trouver les équipements et services liés à l'habitat, comme des activités de proximité ou des équipements.

OBJECTIF DU REGLEMENT

L'objectif du règlement est de pérenniser les formes bâties de la zone afin de constituer un secteur de transition entre l'habitat dense du centre historique et un habitat moins dense en périphérie, tout en permettant une certaine densification dans le cadre d'une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions à usage d'habitation, d'équipement ou activités compatibles avec l'environnement résidentiel dominant.

RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
- la préservation des cours d'eau, mares et étangs est soumise aux dispositions générales (articles 8)



ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles nouvelles
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une seule caravane ou d'un seul camping-car non habités, aménagés en extérieur ou dans un bâtiment lié à la résidence de son utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones sensibles aux risques d'inondations**
Les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.
Dans l'attente de la validation du PPRI, les zones concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 et présentées dans le rapport de présentation.



▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre dix du présent règlement.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services ou d'hôtellerie sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Dans ces largeurs, sont compris les éléments propres à réduire les vitesses des véhicules et à accroître la sécurité, et à intégrer des places de stationnements.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.



2. Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales dans les zones d'assainissement collectif.

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur, figurant en pièce 7 du PLU.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. Les eaux de piscine doivent être évacuées dans le réseau des eaux usées à un débit inférieur à 5l /s.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le seul cas d'impossibilité technique, il peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention, récupération ou de pré-traitement) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit alors être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale)

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper 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.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Notamment, dans les opérations d'ensemble, il doit être prévu la pose d'un fourreau en attente pour la fibre optique.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones UB desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Non réglementé



Dans les zones UB non desservies par l'assainissement collectif (La Charmoise, La Roncière, La Soulaudière, Arpenty, et La Galotterie)

Les terrains devront avoir une superficie minimale permettant la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la configuration du terrain et la nature des sols. Cette superficie ne pourra être inférieure à 400 m².

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m² pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer.

L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.
- Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et piscines non couvertes et leurs locaux techniques devront être implantés à au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile générale et au moins 3 m des autres emprises publiques.



- Les constructions autorisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (lotissement, permis d'aménager, permis valant division, etc.) pourront être aussi implantées à l'alignement ou à moins de 5 m de l'alignement.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait conformément aux obligations figurant au § 3, ci-après.

3. CALCULS DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

Ce retrait doit être au moins égal à :

- 2,50 m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes ainsi que pour les terrasses ne créant pas de vues
- 8 m dans le cas contraire (y compris les autres terrasses)

~~Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme ou d'un permis d'aménager.~~

~~En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.~~

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé une implantation différente compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions du cahier des recommandations annexé au présent règlement.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des



linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §3.

- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 3 m des limites séparatives.
- Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

1. REGLE GENERALE :

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8,00 mètres si une des façades comporte d'ouvertures créant des vues directes ;
- 4,00 mètres dans les cas contraires.

~~Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme.~~

~~En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.~~

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il sera imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

La définition de l'emprise au sol figure en annexe « lexique » du présent règlement.

1. REGLE GENERALE :



L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 30 % de la superficie globale du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe « lexique » du présent règlement.

2. REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur mesurée au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 9 mètres au droit de la construction.
- Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans les zones sensibles ou à risques d'inondations, des dispositions spécifiques pourront être imposées dans le cas de réalisation de sous-sols ou de caves.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .

1. GENERALITES :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg et des hameaux.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront s'inspirer des Guides de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.



Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

2. LES TOITURES :

- Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

- Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

- **Pour les toitures à pente**, les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, ardoise, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics ou d'intérêt collectif
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

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

3. LES FAÇADES :

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

- De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.)

- Dans le cas de façades d'aspect pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

4. LES CLÔTURES :

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.



Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 1,80 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de grilles doublés d'une haie végétale
- soit d'éléments d'aspect bois
- soit de murs pleins maçonnés d'aspect pierre apparente ou enduits sur les deux faces.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées est interdit.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à la conservation, restauration ou prolongement de murs existants traités en pierres apparentes ou de même aspect.

Enfin, d'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

5. LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. : ***(éléments de patrimoine identifiés au document graphique)***

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra déroger aux règles des § 2 à 5, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.



DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
 - 1 place visiteur pour 3 logements dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé...)
 - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.
- *Pour les établissements commerciaux, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels:*
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.



En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

▪ Le traitement des plantations existantes.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies ci-après.

▪ le traitement des franges urbaines

Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones naturelles ou agricoles, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.

▪ Plantations

Le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **200 m²** de terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

Le choix des essences à planter se fera par mi la liste des essences recommandées figurant en annexe (TITRE IX)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

▪ Les espaces libres non imperméabilisés

a) La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 45% de l'unité foncière.

Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée :

- *Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables*
- *Les aires de jeux,*
- *Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles*
- *Les espaces de pleine terre*
- *Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.)*

Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées :

- *Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux*
- *Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traitées en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables..*



- b) De plus, dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. REGLES GENERALES

Le COS est fixé au document graphique.

Explicatif des intitulés du COS :

h = pour les constructions à usage d'habitat

a = pour les constructions à usage d'activités

c = pour les constructions à usage de commerces

Ces COS peuvent s'additionner dans la limite du COS global.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

En application de l'article L128.1 du Code de l'urbanisme, une majoration de COS de 20% dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques est possible ~~dans les conditions et dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2011.~~

En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme.

Si une partie est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS, ont été partiellement ou totalement utilisés, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, leur raccordement aux réseaux publics sera réalisé aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC accueille principalement de l'habitat. Elle est composée d'un habitat groupé et / ou isolé et de constructions de plusieurs niveaux habitables.

Elle concerne un ensemble de logements mixtes à proximité du centre mdico-social de Bligny.

OBJECTIF DU REGLEMENT

La zone UC a pour vocation :

- *de prendre en compte l'existant et d'en permettre une extension modérée sous certaines conditions ;*
- *de pérenniser les formes bâties diversifiées d'habitat sur le secteur proche de Bligny.*

RAPPELS GENERAUX :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*
- *la préservation des cours d'eau, mares et étangs est soumise aux dispositions générales (articles 8)*



ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles nouvelles
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une seule caravane ou d'un seul camping-car non habités, aménagés en extérieur ou dans un bâtiment lié à la résidence de son utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés non conforme aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UC1,

Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services ou d'hôtellerie sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, sans être inférieur à :

- 3,50 mètres de largeur s'il dessert 1 logement
- 5 mètres de largeur s'il dessert 2 logements et plus

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

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



2 - VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voirie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Dans ces largeurs, sont compris les éléments propres à réduire les vitesses des véhicules et à accroître la sécurité, et à intégrer des places de stationnements.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris les engins de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales dans les zones d'assainissement collectif.

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur, figurant en pièce 7 du PLU.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. Les eaux de piscine doivent être évacuées dans le réseau des eaux usées à un débit inférieur à 5l /s.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le seul cas d'impossibilité technique, il peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention, récupération ou de pré-traitement) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit alors être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale)



Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper 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.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Notamment, dans les opérations d'ensemble, il doit être prévu la pose d'un fourreau en attente pour la fibre optique.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m² pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les deux retraits suivants :

- Au moins 9 m de l'axe de la voirie existante ou à créer
- Au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.



4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et piscines non couvertes et leurs locaux techniques devront être implantés à au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile générale et au moins 3m des autres emprises publiques.
- Les constructions autorisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (lotissement, permis d'aménager, permis valant division, etc.) pourront être aussi implantées à l'alignement ou à moins de 5 m de l'alignement.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative, ou en retrait conformément aux obligations du §3, figurant ci-après.

3. CALCULS DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

Ce retrait doit être au moins égale à :

- 2,50 m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes ainsi que pour les terrasses ne créant pas de vues
- 8 m dans le cas contraire (y compris les autres terrasses)

~~Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme, ou d'un permis d'aménager.~~

~~En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.~~



4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §3.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 3 m des limites séparatives.
- Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

1. REGLE GENERALE :

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8,00 mètres si une des façades comporte d'ouvertures créant des vues directes ;
- 4,00 mètres dans les cas contraires.

~~Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R 431.24 du Code de l'Urbanisme.~~

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;



- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe « lexique » du présent règlement.

2. REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur mesurée au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 12 mètres au droit de la construction.
- Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher–édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.
- Dans les autres cas, la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages, annexes et abris de jardin ne peut excéder 5,00 mètres

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .

1. GENERALITES :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg et des hameaux.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront s'inspirer des Guides de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.



Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

2. ASPECT EXTERIEUR

- Pour toutes les constructions, les façades sur jardin et sur rue seront traitées avec les mêmes critères.
- Les couleurs vives, violentes, brillantes, sont interdites. Les différentes teintes devront respecter une harmonie d'ensemble.

3. LES TOITURES

- Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.
- Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.
- **Pour les toitures à pente**, les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique tons rouges ou brunes, ardoise, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :
 - sur les bâtiments publics ou privés d'intérêt collectif ;
 - sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur ;
 - ou si elles sont végétalisées.

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

4. LES FAÇADES :

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (ex : type tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte, etc.)
- Dans le cas de façades d'aspect pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

5. LES OUVERTURES

- Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des constructions s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles c'est-à-dire : rectangulaires, disposées verticalement.
- Les ouvertures, pour éclairage des combles de type lucarne traditionnelle à capucine ou à fronton, garderont les proportions et aspect de celles de la région (fenêtres plus hautes que larges).
- Les chiens assis et les lucarnes à joues obliques sont interdites.



6. LES CLOTURES

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à **1,80m**. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 1,80 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de grilles doublés d'une haie végétale
- soit d'éléments d'aspect bois
- soit de murs pleins maçonnés d'aspect pierre apparente ou enduits sur les deux faces.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées est interdit.

Ces dispositions ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement de murs existants traités en pierres apparentes ou de même aspect.

Enfin, d'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

7. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra déroger aux règles des § 2 à 6, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.



ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m - Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
 - 1 place visiteur pour 3 logements dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé..)
 - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.
- *Pour les établissements commerciaux, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels autorisés :*
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Autres occupations du sol autorisées :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.



Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées pour limiter l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables. Les garages en sous-sols pourront être interdits dans les zones à risques.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

Dans les zones sensibles ou à risques d'inondations, des dispositions spécifiques pourront être imposées dans le cas de réalisation de stationnement en sous-sols.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

▪ Le traitement des plantations existantes.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies ci-après.

▪ Plantations

Le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **200 m²** de terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.
Le choix des essences à planter se fera par mi la liste des essences recommandées figurant en annexe (TITRE IX)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements seront entourées de haies.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

▪ Les espaces libres non imperméabilisés

a) La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière.

Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée :

- Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables
- Les aires de jeux,
- Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles
- Les espaces de pleine terre



- Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.)

Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées :

- Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux
 - Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traités en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables..
- b) Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. REGLES GENERALES

Le COS est fixé au document graphique.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

En application de l'article L128.1 du Code de l'urbanisme, une majoration de COS de 20% dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques est possible ~~dans les conditions et dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2011.~~

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, leur raccordement aux réseaux publics sera réalisé aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone UG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG accueille principalement de l'habitat. Elle est composée d'un habitat groupé et / ou isolé et de constructions de plusieurs niveaux habitables.

Elle concerne l'opération d'habitat mixte des Eoliennes.

OBJECTIF DU REGLEMENT

La zone UG a pour vocation :

- de prendre en compte l'existant et d'en permettre une extension modérée sous certaines conditions ;
- de pérenniser les formes bâties diversifiées d'habitat dans le bourg.
- de prendre les spécificités architecturales et urbaines de cet ensemble cohérent.

RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
- la préservation des cours d'eau, mares et étangs est soumise aux dispositions générales (articles 8)



ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles nouvelles
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une seule caravane ou d'un seul camping-car non habités, aménagés en extérieur ou dans un bâtiment lié à la résidence de son utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés non conforme aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UG1,

▪ **Zones sensibles aux risques d'inondations**

Les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement

Dans l'attente de la validation du PPRI, les zones concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 et présentées dans le rapport de prés entation.

Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services ou d'hôtellerie sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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



La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2 - VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voirie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris les engins de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales dans les zones d'assainissement collectif.

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur, figurant en pièce 7 du PLU.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. Les eaux de piscine doivent être évacuées dans le réseau des eaux usées à un débit inférieur à 5l /s.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le seul cas d'impossibilité technique, il peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention, récupération ou de pré-traitement) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit alors être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper



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.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Notamment, dans les opérations d'ensemble, il doit être prévu la pose d'un fourreau en attente pour la fibre optique.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m² pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les deux retraits suivants :

- Au moins 9 m de l'axe de la voirie existante ou à créer
- Au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.



- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Dans le cas de porches d'au moins 4 de largeur permettant le passage de véhicules et de piétons, les bâtiments peuvent être implantés différemment pour enjamber la voie, sous réserve d'une autorisation de surplomb du domaine public ou collectif.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et piscines non couvertes et leurs locaux techniques devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile générale et au moins 3m des autres emprises publiques.
- Les constructions autorisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (lotissement, permis d'aménager, permis valant division, etc.) pourront être aussi implantées à l'alignement ou à moins de 5 m de l'alignement.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative, ou en retrait conformément aux obligations figurant au §3 ci-après.

3. CALCULS DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

Ce retrait doit être au moins égale à :

- 2,50 m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes ainsi que pour les terrasses ne créant pas de vues
- 8 m dans le cas contraire (y compris les autres terrasses)

~~Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme, ou d'un permis d'aménager.~~

~~En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.~~

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont



autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §3.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 3 m des limites séparatives.
- Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

1. REGLE GENERALE :

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8,00 mètres si une des façades comporte d'ouvertures créant des vues directes ;
- 2,50 mètres dans les cas contraires.

~~Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R 431.24 du Code de l'Urbanisme.~~

~~En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.~~

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé



ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe « lexique » du présent règlement.

2. REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur mesurée au faîtage par rapport au niveau du trottoir longeant la façade de la construction ne doit pas excéder 10 mètres au droit de la construction.
- Le niveau du sol du rez-de-chaussée ne sera pas surélevé de plus de 0,8 m par rapport au niveau du trottoir (alignement sur rue)
- Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.
- Dans les autres cas, la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages, annexes et abris de jardin ne peut excéder 5,00 mètres

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans les zones sensibles ou à risques d'inondations, des dispositions spécifiques pourront être imposées dans le cas de réalisation de sous-sols ou de caves.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1. GENERALITES :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg et des hameaux.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront s'inspirer des Guides de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

2. ASPECT EXTERIEUR ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions devront être des volumes simples. Elles ne seront pas obligatoirement rectangulaires, mais dans le cas de constructions avec un avant-corps, ce dernier ne devra pas être une simple saillie.



Les constructions devront s'adapter au terrain naturel sans créer de surélévation ou de décaissement du niveau du sol naturel après travaux.

3. LES TOITURES :

- Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

- Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

Toutes les souches de cheminée devront autant que possible être groupées et déboucher au plus près du faîtage. Les mitrons surmontant les souches des cheminées seront autorisés.

- Pour les toitures à pente :

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique tons rouges ou brunes, ardoise, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

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

4. AMÉNAGEMENT DES COMBLES :

Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction. Dans le cas d'un aménagement de combles, l'éclairage de ceux-ci pourra être assuré soit :

- par des châssis de toit oscillo-basculants placés à au moins 1,50 mètres des pignons, avec un maximum de 3 unités par versant.

(Dimensions à respecter : 0,70 m x 0,55 m
0,98 m x 0,78 m
1,18 m x 1,14 m)

- par des verrières de toit avec une partie verticale formant un angle droit au niveau de l'égout du toit réalisés par superposition de deux châssis de toit placés à au moins 1,50 m des pignons, avec un maximum de 3 unités par versant.

(Dimensions à respecter : 0,70 m x 0,55 m
0,98 m x 0,78 m
1,18 m x 1,14 m)

5. LES FAÇADES :

- Elles seront traitées en matériaux enduits d'aspect gratté ou lissé et de teinte soutenue. Les enduits dits « rustiques » ne seront pas autorisés.

- L'ensemble des façades devra être recouvert par le même enduit, sauf en cas de changement de matériaux. L'ensemble aura la même colorimétrie, même dans le cas de plusieurs pans de façades.

- De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (ex : type tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte, etc.)



6. LES CLÔTURES :

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée. L'ensemble ne pourra pas dépasser 1,80 m. La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 1,80 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de grilles doublés d'une haie végétale
- soit d'éléments d'aspect bois
- soit de murs pleins maçonnés d'aspect pierre apparente ou enduits sur les deux faces.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées est interdit.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à la conservation, restauration ou prolongement de murs existants traités en pierres apparentes ou de même aspect.

Enfin, d'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

8. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra déroger aux règles des § 2 à 7, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.



ARTICLE UG 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
 - 1 place visiteur pour 3 logements dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé..)
 - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.
- *Pour les établissements commerciaux, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels autorisés :*
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Autres occupations du sol autorisées :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.



Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées pour limiter l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

La réalisation de stationnement en sous-sols est interdite.

ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

▪ Le traitement des plantations existantes.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies ci-après.

▪ le traitement des franges urbaines

Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones naturelles ou agricoles, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.

▪ Plantations

Le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **200 m²** de terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

Le choix des essences à planter se fera par mi la liste des essences recommandées figurant en annexe (TITRE IX)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements seront entourées de haies.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

▪ Les espaces libres non imperméabilisés

a) La surface de ces espaces libres non imperméabilisés doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière.

Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée :

- Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables
- Les aires de jeux,
- Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles



- Les espaces de pleine terre
- Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.)

Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées :

- Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux
 - Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traités en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables.
- b) Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. REGLES GENERALES

Le COS est fixé au document graphique.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

En application de l'article L128.1 du Code de l'urbanisme, une majoration de COS de 20% dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques est possible ~~dans les conditions et dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2011.~~

ARTICLE UG 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

ARTICLE UG 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, leur raccordement aux réseaux publics sera réalisé aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL concerne des secteurs accueillant des équipements publics ou privés, des services d'intérêt collectif, des grands établissements ou activités diverses (techniques, économiques, de loisirs et culture, de santé, de pédagogie ou formation) . Elle comporte 4 secteurs ULa à ULd, dont la réglementation diffère par leur vocation.

La zone UL se compose de 4 secteurs se distinguant par des affectations différentes :

- *La zone UL a* qui regroupe le centre médico-social de Bligny au nord-ouest du centre bourg, et les terrains proches ;
- *La zone UL b* qui comprend le château de Fontenay, centre de loisirs de la RATP ;
- *La zone UL c*, qui concerne les équipements publics de la commune et le domaine de Soucy géré par la Communauté de Communes du Pays de Limours ;
- *La zone UL d* comportant les abords de l'allée des Marronniers à Bel Air ;

OBJECTIF DU REGLEMENT

L'objectif du règlement est de permettre l'évolution de ces secteurs tout en préservant et en mettant en valeur les espaces boisés classés proches.

RAPPELS GENERAUX :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*
- *la préservation des cours d'eau, mares et étangs est soumise aux dispositions générales (articles 8)*



ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toutes les zones ULa à ULd :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles nouvelles
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôts
- Les constructions à usage d'habitation, ou d'hébergement hôtelier en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article UL2.
- Les constructions à usage de bureaux, services, d'artisanat et de commerces en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article UL 2.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans les zones ULa, ULc, ULd, sont interdites :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une seule caravane ou d'un seul camping-car non habités, aménagés en extérieur ou dans un bâtiment lié à la résidence de son utilisateur.

De plus en zone ULb,

Dans les espaces paysagers, cônes de vues, à préserver repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU

- Les constructions, aménagements et occupations du sol sont interdites en dehors de celles énoncées à l'article ULb2.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UL1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation



acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Zones sensibles aux risques d'inondations**
Les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.
Dans l'attente de la validation du PPRI, les zones concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 et présentées dans le rapport de présentation.
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre dix du présent règlement.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

Dans la zone ULa

- Les constructions et aménagements s'ils sont liés à des équipements et ouvrages publics, ou privés d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées au fonctionnement et au gardiennage des installations et équipements autorisés ou la réhabilitation des locaux déjà affectés à cet usage ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- Les équipements, établissements et installations s'ils sont liés au domaine de la Santé, aux activités hospitalières, à l'accueil et aux soins des personnes âgées et du loisir ;
- Les constructions à usage d'hébergement directement lié aux équipements et établissements cités dans l'alinéa précédent ;
- Les constructions à usage de bureaux, de services et commerces à condition qu'elles constituent le complément souhaitable de l'un des modes d'occupation ou d'utilisation du sol visé aux alinéas précédents ;

De plus, dans la zone ULb

- Les constructions et aménagements s'ils sont liés à des équipements et ouvrages publics, ou privés d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées au fonctionnement et au gardiennage des installations et équipements autorisés ou la réhabilitation des locaux déjà affectés à cet usage ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- Les équipements, établissements et installations s'ils sont liés à des activités touristiques, culturelles, sportives et de loisirs, d'accueil de séminaires et de centre de loisirs ;
- Les constructions à usage d'hébergement directement lié aux équipements et établissements cités dans l'alinéa précédent ;
- Les aires de camping et caravanning dont la capacité n'excède pas 50 emplacements et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement paysager du Parc du château
- Les constructions à usage de bureaux, de services et commerces à condition qu'elles constituent le complément souhaitable de l'un des modes d'occupation ou d'utilisation du sol visé aux alinéas précédents ;

Dans les espaces paysagers, cônes de vue, à préserver repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU :

Seuls sont autorisés les constructions, aménagements et occupations du sol préservant les perspectives sur les espaces ouverts identifiés. Il s'agit :



- d'équipements légers et/ou constructions à caractère provisoire et démontables utiles lors des manifestations touristiques, culturelles, sportives et de loisirs, d'accueil de séminaires ou à caractère pédagogique
- de plantations et aménagements paysagers ponctuels à faible développement,
- d'ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau, l'entretien des cours ou plans d'eau, la régulation des débits, la création des zones d'expansion de crue dans la mesure où elle est assurée par une maîtrise d'ouvrage publique.

De plus, dans la zone ULc

- Les constructions et aménagements s'ils sont liés à des équipements et ouvrages publics, ou privés d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées au fonctionnement et au gardiennage des installations et équipements autorisés ou la réhabilitation des locaux déjà affectés à cet usage ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- Les constructions et installations liées à la prévention, à l'information et à la formation en matière de Santé ;
- Les constructions à usage de bureaux, de services à condition :
 - qu'elles constituent le complément souhaitable des constructions autorisées ;
 - qu'elles soient liées à l'accueil du public, à la promotion et la découverte du patrimoine et des espaces naturels.

De plus, dans la zone ULd

- Les constructions et aménagements s'ils sont liés à des équipements et ouvrages publics, ou privés d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées au fonctionnement et au gardiennage des installations et équipements autorisés ou la réhabilitation des locaux déjà affectés à cet usage ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- Les équipements publics ou établissements d'intérêt collectif s'ils sont liés aux domaines touristique, éducatif, social, culturel, sportif et de loisirs, et de Santé.
- Les constructions à usage d'hébergement directement lié aux équipements et établissements cités dans l'alinéa précédent ;
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services ou d'hôtellerie sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.

ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, sans être inférieur à :

- 3,50 mètres de largeur s'il dessert 1 logement ou équivalent hébergement (voir lexique)
- 5 mètres de largeur s'il dessert 2 logements équivalent hébergement (voir lexique) et plus

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

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



2 - VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voirie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès et des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

Aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à :

- 5 m si la voie n'excède pas 50 m de longueur ou si elle ne dessert pas plus de 5 logements ou 10 unités d'hébergement,
- 8m pour les autres voies.

Dans ces largeurs, sont compris les éléments propres à réduire les vitesses des véhicules et à accroître la sécurité, et à intégrer des places de stationnements.

Toute voie en impasse devra être aménagée pour que tous les véhicules, y compris les engins de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales dans les zones d'assainissement collectif.

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur, figurant en pièce 7 du PLU.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. Les eaux de piscine doivent être évacuées dans le réseau des eaux usées à un débit inférieur à 5l /s.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le seul cas d'impossibilité technique, il peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention, récupération ou de pré-traitement) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit alors être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale).

Toute installation spécifique non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper 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.



3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Notamment, dans les opérations d'ensemble, il doit être prévu la pose d'un fourreau en attente pour la fibre optique.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m² pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées à au moins 8 m de l'alignement des voies.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.



- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques d'intérêt collectif liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement ;

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

~~Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme, ou d'un permis d'aménager.~~

~~En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.~~

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques d'intérêt collectif liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement ;

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ .

Non réglementé



ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe « lexique » du présent règlement.

2. REGLE GENERALE

La hauteur de toute construction nouvelle mesurée au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 12,00 mètres au droit de la construction.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes, éventuellement augmentées de 3 mètres.
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux et à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans les zones sensibles ou à risques d'inondations, des dispositions spécifiques pourront être imposées dans le cas de réalisation de sous-sols ou de caves.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1. GENERALITES :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront s'inspirer des Guides de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

2. LES TOITURES :

- Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.



Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics ou d'intérêt collectif
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

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

3. LES FAÇADES :

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

- De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (ex : type tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte, etc.)

4. LES CLÔTURES :

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés **est interdit**.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à **1,80m**. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.

Les murs de pierres existants dont la hauteur excède 1,80 m pourront être restaurés, reconstitués et prolongés à condition de conserver un aspect identique.

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 1,80 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de grilles doublés d'une haie végétale
- soit d'éléments d'aspect bois
- soit de murs pleins maçonnés d'aspect pierre apparente ou enduits sur les deux faces.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées est interdit.

Ces dispositions ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement de murs existants traités en pierres apparentes ou de même aspect.

Enfin, d'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

5. LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. :

(éléments de patrimoine identifiés au document graphique)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.



6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra déroger aux règles des § 2 à 5, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- *Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :*
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
- *Pour les campings et aires d'accueil de constructions légères de loisirs :*
1 place pour 3 emplacements, située à moins de 100 m dudit emplacement.
- *Pour les établissements commerciaux, de bureaux et services, ou hôtels autorisés :*
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.



- Pour toute réalisation accueillant du public, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Il sera créé réservé et aménagé des emplacements pour le stationnement des deux-roues, adaptés aux besoins dans les lieux d'accueil du public et dans le cadre d'aménagements d'aires de campings.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

▪ **Le traitement des plantations existantes.**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies ci-après.

▪ **Plantations**

Les aires de stationnement de plus 10 doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 125 m² de terrain affecté au stationnement ou entourées de haies. Afin de ne pas accentuer



l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Le choix des essences à planter se fera par mi la liste des essences recommandées figurant en annexe (TITRE IX)

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

REGLES GENERALES

Le COS est fixé au document graphique. Lorsqu'il n'est pas indiqué, il n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

En application de l'article L128.1 du Code de l'urbanisme, une majoration de COS de 20% dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques est possible ~~dans les conditions et dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2011.~~

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, leur raccordement aux réseaux publics sera réalisé aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone UI

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels, artisanaux et des bureaux ainsi que les fonctions et installations qui leurs sont propres. Elles peuvent également accueillir des activités commerciales dans un cadre limité si elles sont liées à une activité principale autorisée. Elle concerne le parc d'activités de Bel Air.

Elle comporte un secteur U1a correspondant à une opération économique faisant l'objet d'un règlement spécifique assurant son intégration paysagère et fonctionnelle à l'Est du hameau de Bel Air.

OBJECTIF DU REGLEMENT

L'objectif de la zone UI est de permettre de nouvelles constructions, des extensions et l'accueil de nouvelles activités, commerces et industries entrant dans le parc d'activités intercommunal situé à Bel Air.

Le secteur U1a fait l'objet d'orientations d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.

RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*
- la préservation des cours d'eau, mares et étangs est soumise aux dispositions générales (articles 8)*



ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, en dehors de celles énoncées à l'article UI2 ;
- Les activités et locaux agricoles ;
- Les activités et locaux de stockage de véhicules, de dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de constructions et autres matériaux de récupération ;
- Les terrains de campings et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.
- Le stockage à ciel ouvert de matériaux non lié à l'activité autorisée dans la zone ;
- Les installations et le stationnement des caravanes et les aires camping ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à des travaux de construction ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UI1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage, l'entretien ou le fonctionnement des activités ou locaux autorisés
- Les activités commerciales si elles sont le complément d'une activité principale autorisée.

3 - Sous réserve des orientations d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU sur le secteur U1a.



ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

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.

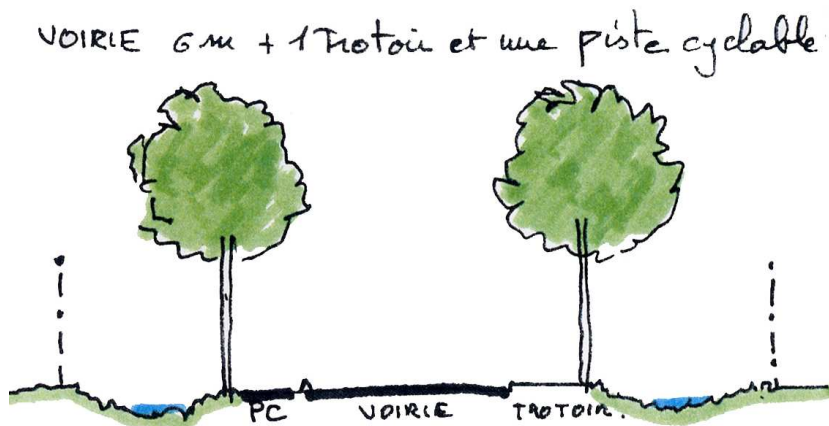
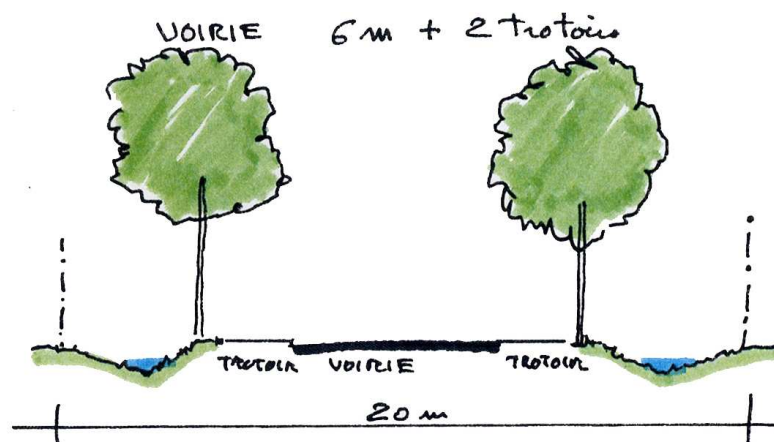
2 - VOIRIE

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclistes, automobilistes) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

En zone U1a

L'emprise de la voirie primaire, interne à l'opération, a une largeur de 20 m, dont 6 m de chaussée et 3 m de trottoirs, situés de part et d'autre de cette dernière. Les voiries devront respecter les coupes de principes présentées ci après :





ARTICLE UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales dans les zones d'assainissement collectif.

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur, figurant en pièce 7 du PLU.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le seul cas d'impossibilité technique, il peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention, récupération ou de pré-traitement) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit alors être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale)

Un système de noues est préconisé dans la bande paysagère située le long de la RD 97 et de la voirie primaire.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper 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.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Notamment, dans les opérations d'ensemble, il doit être prévu la pose d'un fourreau en attente pour la fibre optique.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.



Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m² pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer.

Les dépôts et aires de stockage devront être réalisés en partie arrière des terrains par rapport aux voies.

En bordure de la RD 97, une bande *non aedificandi* de 20,00 m de large sera traitée de manière paysagère.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.



ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être réalisée :

- soit en limite séparative sur 1 côté
- soit en limite séparative des deux côtés, quand l'un d'eux est situé le long d'une frange paysagère
- soit en retrait d'au moins 3 m.

~~Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme ou d'un permis d'aménager.~~

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

1. REGLE GENERALE :

En UI :

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- d'au moins 8,00 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes;
- d'au moins 5,00 mètres dans les cas contraires.

En UIa :

Entre deux bâtiments, non contigus, la distance ne pourra être inférieure à 6 mètres.



Les parties saillantes et éléments architecturaux ne seront pas pris en compte dans le calcul des distances entre les constructions.

~~Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R 431.24 du Code de l'Urbanisme.~~

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

La définition de l'emprise au sol figure en annexe « lexique » du présent règlement.

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie globale du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe « lexique » du présent règlement.

2. REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 8,00 m au faîtage.
- la hauteur mesurée au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 13 mètres au droit du bâti, pour les autres constructions.



Peuvent dépasser le plafond des hauteurs, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement harmonieux avec l'ensemble du bâtiment :

- les gardes corps ;
- les ouvrages techniques tels que les antennes, gaines de ventilation, souches de cheminées, capteurs d'énergie... sous réserve d'être situés en retrait de l'acrotère ou du faitage de la construction et de manière à être visible le moins possible du domaine public ;
- Les machineries d'ascenseur et les groupes électrogènes seront obligatoirement situés à l'intérieur du bâtiment, à l'exception d'un édicule de 2,00 mètres de haut autorisé en superstructure qui devra être situé en retrait de l'acrotère ou du faitage et de façon à être le moins visible depuis le domaine public.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1. GENERALITES

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures, notamment latérales et arrières) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone et respecter l'esprit architectural général défini pour le secteur.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.

Les équipements annexes seront de préférence intégrés aux bâtiments. Dans tous les cas, ces bâtiments seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

Les aires de stockage des ordures ménagères seront dimensionnées et conçues pour répondre aux besoins du système de collecte et de tri en usage sur la commune. Elles seront localisées en façades latérales et/ou arrières des bâtiments. Si elles ne sont pas réalisées dans un local fermé ou un emplacement ceint de murs sur au moins 3 côtés, elles seront entourées par des haies ou des masses végétales.

2. ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux. Les matériaux apparents en façade devront être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect durable dans le temps.



Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les teintes dominantes en façades des bâtiments devront être dans les tons gris, beige, ou des teintes neutres et sombres adaptées à l'environnement proche. Les couleurs des lettres détachées et des fonds des enseignes publicitaires devront s'harmonier avec la couleur de façade.

Les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdits.

Les éléments de modénature des façades pourront être réalisés en béton ou en métal.

3. TOITURES

Les toitures seront réalisées soit avec des volumes à pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité.

Les édicules techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... seront obligatoirement camouflés par un habillage en harmonie avec les façades.

Les matériaux de couverture devront être de teintes sombres.

4. CLOTURES

Les matériaux occultants dont l'aspect est similaire à des panneaux-plaques béton ou tôles ondulées seront interdits sur toute clôture. Les clôtures de couleurs blanche ou vive sont proscrites.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 mètres. Les murs seront enduits sur les deux faces ou maçonnés d'aspect pierre apparente.

En limite des zones naturelles et agricoles et en bordure de la RD 97, les clôtures seront plutôt constituées de haies plantées d'essences locales aux tailles et temps de floraison variées, doublées de grilles ou grillages verts.

5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra déroger aux règles des § 2 à 4, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.



ARTICLE UI 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m - Largeur : 2,50 m

Dégagement : 6 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- *Activité et artisanat* : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- *Bureaux et services* : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- *Commerces* : 3 places pour 100 m² de surface de plancher ;
- *Hôtel et para-hôtelier* : 1 place pour 2 chambres ;
- *Restaurant* : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- *Pour les autres affectations* : Une surface affectée au stationnement sera définie en fonction des besoins des établissements.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées pour limiter l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables. Les garages en sous-sols pourront être interdits dans les zones à risques.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.



Dans les zones sensibles ou à risques d'inondations, des dispositions spécifiques pourront être imposées dans le cas de réalisation de stationnement en sous-sols.

ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

▪ Le traitement des plantations existantes.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies ci-après.

▪ Espaces libres et plantations

Le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **200 m²** de terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements seront entourées de haies.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

En UI :

- La surface de ces espaces libres non imperméabilisés doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière.
- 50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules ;
- 10 à 15 % d'espaces verts par parcelle ;

En U1a :

Espaces verts à créer

En bordure de la RD 97, une bande plantée de 20 m de large, non constructible, sera aménagée.

Les plantations seront de deux types :

- Arbres d'alignement (pas de conifères) ;
- Massifs d'arbustes persistant et semi-persistant, d'essences variées présentant un caractère rural.

Le long de la déviation de la RD 3, à l'est de la zone, une bande plantée de 20 m de large, non constructible, sera aménagée : boisements de protection essentiellement (haie de type bocagère notamment).

Le long de la route de l'Etang, une bande plantée de 5 m de large, non constructible, sera aménagée. Les plantations seront de deux types :

- Arbres d'alignement (pas de conifères) ;
- Massifs d'arbustes persistant et semi-persistant, d'essences variées présentant un caractère rural.



Au cœur de la zone, sur la ligne de crête, sera aménagé un espace vert planté, d'environ 1 hectare, ouvert au public.

La voirie interne sera accompagnée d'engazonnements et de plantations d'alignement, composées d'arbres de hautes tiges, de type tilleuls, frênes à fleurs... Les conifères sont interdits.

Plantations dans les parcelles privées

Les espaces verts devront représenter au moins 10% de l'emprise totale des parcelles.

Les conifères et espèces de type Thuya sont interdites. Le choix des essences à planter se fera par mi la liste des essences recommandées figurant en annexe (TITRE IX)

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager (écrans végétaux de type haies taillées persistantes ou/et massifs arbustifs) minimisant l'impact visuel des véhicules en stationnement.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

REGLES GENERALES

Le COS est fixé au document graphique à 0,60.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

En application de l'article L128.1 du Code de l'urbanisme, une majoration de COS de 20% dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques est possible ~~dans les conditions et dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2011.~~

ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

ARTICLE UI 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, leur raccordement aux réseaux publics sera réalisé aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Zone AUA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe un ensemble à aménager dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent, justifié par sa situation stratégique au cœur du bourg (entre l'ensemble mairie/église et une ancienne ferme), et par des enjeux forts de programme, de préservation du patrimoine et d'aménagement urbain impliquant le renforcement des circulations, liaisons et réseaux.

OBJECTIF DU REGLEMENT

La zone AUA vise à densifier dans un cadre contrôlé le secteur central du Bourg, privilégié pour accueillir non seulement de l'habitat mais également des services, équipements et activités souhaitables dans le centre village.

La préservation du site paysager (verger et jardins) et du patrimoine (ancienne ferme) ainsi que la création de circulations internes au village sont des priorités de l'aménagement futur.

Cette zone est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Avant toute urbanisation, elle doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble définissant les accès, les réseaux, le programme et la cohérence urbaine et architecturale. Celui-ci devra être accepté par le conseil municipal.

RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*
- la préservation des cours d'eau, mares et étangs est soumise aux dispositions générales (articles 8)*



ARTICLE AUA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles nouvelles
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une seule caravane ou d'un seul camping-car non habités, aménagés en extérieur ou dans un bâtiment lié à la résidence de son utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisées :

- Les constructions et aménagements s'ils sont liés à des équipements et ouvrages publics, ou d'intérêt collectif.

1. **Sous réserve d'un aménagement cohérent dans le respect des orientations d'aménagement figurant en pièce n°3 du dossier de P LU :**

- **les autres occupations du sol non interdites à l'article AUA1 et notamment :**
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
 - Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services ou d'hôtellerie sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments existants non protégés au titre de l'article L123.1.5.7° du CU, dans le respect des dispositions générales.
 - Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 10 % du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'Etat.
Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.



Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

2 – et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

ARTICLE AUA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Dans ces largeurs, sont compris les éléments propres à réduire les vitesses des véhicules et à accroître la sécurité, et à intégrer des places de stationnements.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

3 – CONTINUITES ET LIAISONS DEFINIES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Tout aménagement ou construction ne devra pas compromettre les principes de liaisons et de continuités des voies, circulations douces ou emprises publiques définies par la pièce n°3 du PLU « Orientations d'aménagement ».



ARTICLE AUA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales.

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur, figurant en pièce 7 du PLU.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. Les eaux de piscine doivent être évacuées dans le réseau des eaux usées à un débit inférieur à 5l /s.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le seul cas d'impossibilité technique, il peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention, récupération ou de pré-traitement) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit alors être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper 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.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Notamment, dans les opérations d'ensemble, il doit être prévu la pose d'un fourreau en attente pour la fibre optique.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE AUA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé



**ARTICLE AUA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m² pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Le long d'espaces publics ou privés collectifs, non ouverts à la circulation automobile générale, les constructions pourront être implantées à au moins 2,50m de l'alignement.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement ;
- Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et piscines non couvertes et leurs locaux techniques devront être implantées à au moins 3 m de l'alignement.
- Les constructions autorisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (lotissement, permis d'aménager, permis valant division, etc.) pourront être aussi implantées avec des retraits ponctuels ou partiels inférieurs à 5 m de l'alignement.



ARTICLE AUA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative, ou en retrait conformément au §3 suivant.

3. CALCULS DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

Ce retrait doit être au moins égale à :

- 2,50 m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes ainsi que pour les terrasses ne créant pas de vues
- 8 m dans le cas contraire (y compris les autres terrasses)

~~Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme.~~

~~En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.~~

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé une implantation différente compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions du cahier des recommandations annexé au présent règlement.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §3.



- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 3 m des limites séparatives.
- Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.
- Dans le cas de servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

ARTICLE AUA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ .

Non réglementé

1. REGLE GENERALE :

~~Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :~~

- ~~— 8,00 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte d'ouvertures créant des vues directes ;~~
- ~~— 4,00 mètres dans les cas contraires.~~

~~Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrains issu du plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme.~~

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

~~Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :~~

- ~~▪ lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;~~
- ~~▪ lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.~~
- ~~▪ lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m.~~
- ~~▪ Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.~~

ARTICLE AUA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe « lexique » du présent règlement.



2. REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur mesurée au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 9,00 mètres au droit de la construction.
- Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.
- Les bâtiments existants et identifiés dans les orientations d'aménagement comme bâtiments à préserver pourront être aménagés dans la limite des hauteurs existantes.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1. GENERALITES :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg et des hameaux.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront s'inspirer des Guides de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

2. LES TOITURES :

- Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

- Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

- **Pour les toitures à pente**, les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, ardoise, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :



- sur les bâtiments publics ou d'intérêt collectif
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

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

3. LES FAÇADES :

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

- De plus, sont pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (ex : type tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte, etc.)

- Dans le cas de façades d'aspect pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

4. LES CLÔTURES :

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 1,80 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de grilles doublés d'une haie végétale
- soit d'éléments d'aspect bois
- soit de murs pleins maçonnés d'aspect pierre apparente ou enduits sur les deux faces.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées est interdit.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à la conservation, restauration ou prolongement de murs existants traités en pierres apparentes ou de même aspect.

Enfin, d'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

5. LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. : ***(éléments de patrimoine identifiés au document graphique)***

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.



Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra déroger aux règles des § 2 à 5, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE AUA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
 - 1 place visiteur pour 5 logements dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé..)
 - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.
- *Pour les établissements commerciaux, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels:*
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.



- *Autres occupations du sol* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

▪ **Le respect des « Orientations d'aménagement » pièce n°3 du PLU**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des préconisations sur les espaces libres, minéralisés ou végétalisés ainsi identifiés (cour de la ferme, esprit de verger).

▪ **le traitement des franges urbaines**

Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones naturelles ou agricoles, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.

▪ **Plantations**

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Le choix des essences à planter se fera par mi la liste des essences recommandées figurant en annexe (TITRE IX)



Les aires de stationnement doivent être plantées. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols elles devront être réalisées en espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

~~Les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² de surfaces de stationnement et entourées de haies.~~

▪ **Les espaces libres non imperméabilisés**

a) La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière.

Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée :

- Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables
- Les aires de jeux,
- Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles
- Les espaces de pleine terre
- Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.)

Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées :

- Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux
- Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traités en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables.

b) De plus, ~~au moins 10 % de la superficie de la zone doit être traitée en espace vert commun plantés d'essences locales.~~ Les espaces libres seront aménagés de manière à valoriser la cour de la ferme ou seront plantés avec des essences locales.

ARTICLE AUA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

REGLES GENERALES

Le COS est fixé à 0,40.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

N'entrent pas dans le calcul du COS :

- la surface de plancher affectée aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, dans les bâtiments protégés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU et à conserver dans les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU).

~~En application de l'article L128.1 du Code de l'urbanisme, une majoration de COS de 20% dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques est possible dans les conditions et dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2011.~~



ARTICLE AUA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

ARTICLE AUA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, leur raccordement aux réseaux publics sera réalisé aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zones 1AU

CARACTERE DES ZONES

Il s'agit de zones non équipées mais qui, situées à proximité du bourg, ou dans les hameaux doivent accueillir les extensions urbaines du village pour les prochaines années.

On distingue :

- Les zones 1AUB qui constituent des extensions dont les formes urbaines sont proches des zones UB
- une zone 1AUBs qui doit permettre d'accueillir de l'habitat, mais également de conforter le pôle médico-social de Bligny avec des équipements et établissements de santé.
- les zones 1AUG qui constituent des extensions dont les formes urbaines sont proches des zones UG.

OBJECTIF DU REGLEMENT

Les zones 1AU pourront recevoir des constructions au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voiries respectant permettant l'aménagement à terme de la totalité de la zone en respectant :

- des continuités urbaines (circulations, organisation du bâti) et architecturales (volumes et aspect général des constructions) ;
- une exigence qualitative et des mesures paysagères dans le sens d'une bonne intégration des implantations futures dans le paysage.

Avant toute urbanisation, elles doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble définissant les accès, les réseaux, le programme et la cohérence urbaine et architecturale. Celui-ci devra être accepté par le conseil municipal.

RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
- la préservation des cours d'eau, mares et étangs est soumise aux dispositions générales (articles 8)



ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles nouvelles
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une seule caravane ou d'un seul camping-car non habités, aménagés en extérieur ou dans un bâtiment lié à la résidence de son utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés non conforme aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les constructions et aménagements s'ils sont liés à des équipements et ouvrages publics, ou d'intérêt collectif.

Sont autorisées sous réserve d'un aménagement d'ensemble de la zone, validé par le Conseil Municipal :

▪ Les autres occupations du sol non interdites à l'article 1AU 1 et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services ou d'hôtellerie sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- **En 1AUG**, dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 10 % du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'Etat.
Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.
Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.



- **Zones sensibles aux risques d'inondations**
Les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement
Dans l'attente de la validation du PPRI, les zones concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 et présentées dans le rapport de présentation.
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre dix du présent règlement.

ARTICLE 1 A U 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

En 1 AUB et 1 AUBs

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, sans être inférieur à :

- 3,50 mètres de largeur s'il dessert 1 seul logement
- 5m s'il dessert au moins deux logements.

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

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8 m si elles desservent 6 logements et plus.

Dans ces largeurs, sont compris les éléments propres à réduire les vitesses des véhicules et à accroître la sécurité, et à intégrer des places de stationnements.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

En 1 AUG

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens



d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2 - VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voirie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris les engins de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales dans les zones d'assainissement collectif.

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement de PLU en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. Les eaux de piscine doivent être évacuées dans le réseau des eaux usées à un débit inférieur à 5l /s.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le seul cas d'impossibilité technique, il peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention, récupération ou de pré-traitement) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau



public. Le débit de rejet doit alors être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper 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.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Notamment, dans les opérations d'ensemble, il doit être prévu la pose d'un fourreau en attente pour la fibre optique.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1 A U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones 1AUB, 1AUBs et 1AUG desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Non réglementé

Dans les zones 1AUB non desservies par l'assainissement collectif (La Charmoise et La Galotterie)

Les terrains devront avoir une superficie minimale permettant la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la configuration du terrain et la nature des sols. Cette superficie ne pourra être inférieure 400 m².

ARTICLE 1 A U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m² pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public et les voies privées existantes et à créer.



3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement de voies publiques ou privées et des espaces publics ou collectifs existants ou à créer.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et piscines non couvertes et leurs locaux techniques devront être implantés à au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile générale et au moins 3 m des autres emprises publiques.
- Les constructions autorisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (lotissement, permis d'aménager, permis valant division, etc.) pourront être aussi implantées à l'alignement ou avec des retraits ponctuels ou partiels inférieurs à 5 m de l'alignement.

ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait conformément aux obligations figurant ci-après.

3. CALCULS DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

Ce retrait doit être au moins égale à :

- 2,50 m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes ainsi que pour les terrasses ne créant pas de vues
- 8 m dans le cas contraire (y compris les autres terrasses)

~~Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme ou d'un permis d'aménager.~~

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme: dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.



4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Les équipements publics et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Les équipements et établissements collectifs non publics seront implantés en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 4m. Cette distance est portée à 8 m s'il existe des ouvertures créant des vues directes sur la façade en vis-à-vis de la limite.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé une implantation différente compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions du cahier des recommandations annexé au présent règlement.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §3.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 3 m des limites séparatives.
- Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ .

Non réglementé

1. REGLE GENERALE :

~~Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :~~

- ~~— 8,00 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes ;~~
- ~~— 4,00 mètres dans les cas contraires.~~

~~Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme.~~

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

~~Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :~~

- ~~▪ lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.~~
- ~~▪ lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m², dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m.~~



- ~~En 1AUG, les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies au §1 ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus.~~

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe « lexique » du présent règlement.

2. REGLE GENERALE

En 1AUB et 1AUBs :

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur mesurée au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 9,00 mètres au droit de la construction.
- Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

En 1AUG :

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur mesurée au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 10 mètres au droit de la construction.
- Le niveau du sol du rez-de-chaussée ne sera pas surélevé de plus de 0,80 m par rapport au niveau du trottoir (alignement sur rue)
- Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.
- Dans les autres cas, la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages, annexes et abris de jardin ne peut excéder 5,00 mètres

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif, la hauteur mesurée au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 13 mètres (R+2+C) au droit de la construction.
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans les zones sensibles ou à risques d'inondations, des dispositions spécifiques pourront être imposées dans le cas de réalisation de sous-sols ou de caves.
-



**ARTICLE 1 A U 1 1 : A S P E C T E X T E R I E U R D E S
C O N S T R U C T I O N S E T A M E N A G E M E N T D E L E U R S A B O R D S .**

1. GENERALITES :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg et des hameaux.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront s'inspirer des Guides de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

2. LES TOITURES :

- Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

- Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

- **Pour les toitures à pente**, les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, ardoise, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics ou d'intérêt collectif
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- ou si elles sont végétalisées.

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

3. LES FAÇADES :

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

- De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (ex : type tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte, etc.)

- Dans le cas de façades d'aspect pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.



4. LES CLÔTURES :

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 1,80 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de grilles doublés d'une haie végétale
- soit d'éléments d'aspect bois
- soit de murs pleins maçonnés d'aspect pierre apparente ou enduits sur les deux faces.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées est interdit.

De plus, en limite sud de la zone 1AUBs, le long du Chemin du Four à Chaux, les clôtures seront obligatoirement constituées de haies et plantations doublées de grillages discrets.

Ces dispositions ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement de murs existants traités en pierres apparentes ou de même aspect.

Enfin, d'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités liés à la sécurité des biens et des personnes.

5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra déroger aux règles des § 2 à 4, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.



ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
 - 1 place visiteur pour 3 logements dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé..)
 - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.
- *Pour les établissements commerciaux, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels:*
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.



Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées pour limiter l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables. Les garages en sous-sols pourront être interdits dans les zones à risques.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.

Dans les zones sensibles ou à risques d'inondations, des dispositions spécifiques pourront être imposées dans le cas de réalisation de stationnement en sous-sols.

ARTICLE 1 A U 1 3 : O B L I G A T I O N S E N M A T I E R E D E R E A L I S A T I O N D ' E S P A C E S L I B R E S , D ' A I R E S D E J E U X , D E L O I S I R S E T D E P L A N T A T I O N S

1 - DISPOSITIONS GENERALES

▪ Le traitement des plantations existantes.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies ci-après.

▪ le traitement des franges urbaines

Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones naturelles ou agricoles, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.

▪ Plantations

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **200 m²** de terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

Le choix des essences à planter se fera par mi la liste des essences recommandées figurant en annexe (TITRE IX)

Les aires de stationnement doivent être plantées. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² de surfaces de stationnement et entourées de haies.

▪ Les espaces libres non imperméabilisés

a) La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière.

Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée :

- *Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables*
- *Les aires de jeux,*
- *Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles*
- *Les espaces de pleine terre*
- *Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.)*



Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées :

- Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux
- Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traités en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables..

~~e) De plus, dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales. Les espaces communs seront plantés avec des essences locales.~~

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

REGLES GENERALES

En 1AUB et 1AUG :

Le COS est fixé au document graphique.

En 1AUBs :

Le COS est fixé à :

- 0,60 pour les équipements publics ou d'intérêt collectif
- 0,30 pour les autres occupations autorisées

DISPOSITIONS PARTICULIERES

En 1AUB et 1AUG, n'entre pas dans le calcul du COS :

- la surface de plancher affectée aux équipements publics et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

En 1 AUB, 1AUBs, 1AUG :

- ~~En application de l'article L128.1 du Code de l'urbanisme, une majoration de COS de 20% dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques est possible dans les conditions et dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2011.~~

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, leur raccordement aux réseaux publics sera réalisé aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zones 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zone actuellement non équipées mais qui, situées dans la continuité des zones urbanisées ou urbanisables pourraient accueillir une extension à long terme. Elles comprennent :

- La zone 2AU à l'est du bourg
- La zone 2AU_i dans la continuité du Parc d'activités de Bel Air.

Leur urbanisation est conditionnée :

- Pour la première, par la prochaine révision de la Charte du Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse permettant une extension du bourg sur ce site.
- Pour la seconde, par la réalisation de la déviation du hameau de Bel Air, matérialisée par un emplacement réservé au bénéfice du Conseil Général.

OBJECTIF DU REGLEMENT

Les zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation par voie de procédure adaptée (modification ou révision) du présent dossier de PLU au regard des conditions énoncées précédemment.

La réglementation est donc établie aujourd'hui pour préserver ces réserves d'urbanisation future. De plus, en 2AU_i, seront autorisés les aménagements liés à la réalisation de l'infrastructure routière par le Conseil Général.

RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
- les aménagements de lisières et la préservation des cours d'eau, mares et étangs sont soumis aux dispositions générales (articles 8 et 9)



L'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU n'interviendra que dans le cadre d'une future adaptation du présent PLU décidée par le Conseil Municipal après enquête publique soit par modification, par révision simplifiée ou par révision générale du PLU.

Dans l'attente de cette adaptation, l'urbanisation des zones 2AU est strictement limitée et encadrée par les articles suivants :

ARTICLE 2 A U 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES :

Toute construction ou aménagement nouveaux susceptibles de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnés à l'article AUI 2.

ARTICLE 2 A U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

SONT AUTORISEES :

- Les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux divers.
- Les constructions, installations et aménagements publics, ou privés d'intérêt collectif, temporaires ou non, liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement de la déviation routière de Bel Air.

Dans les secteurs de lisières, identifiés aux documents graphiques :

- Les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers ou agricole ou à la réalisation d'infrastructures routières ou de chemins.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales

ARTICLES 2 A U 3

Non réglementé

ARTICLES 2 A U 4

Non réglementé

ARTICLES 2 A U 5

Non réglementé



ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Si une construction ou installation est autorisée, elle devra être implantée à au moins 4 mètres de l'axe de la voie publique ou privée.

Si des raisons de sécurité l'exigent, un retrait plus important pourra être imposé.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Si une construction ou installation est autorisée, elle devra être implantée en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLES 2AU 8

Non réglementé

ARTICLES 2AU 9

Non réglementé

ARTICLES 2AU 10

Non réglementé

ARTICLES 2AU 11

Non réglementé

ARTICLES 2AU 12

Non réglementé

ARTICLES 2AU 13

Non réglementé

ARTICLES 2AU 14

Non réglementé

ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES



non réglementé

**ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET
RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES



Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

Elles sont localisées dans les secteurs fragiles comme les pentes du plateau, mais également sur le plateau, au sud de la commune.

L'objectif du règlement réside dans la préservation de ces espaces.

Les zones naturelles se composent de deux zones :

- **les zones N** qui regroupent les espaces naturels non bâtis, les espaces boisés, les prairies et les espaces verts qui ont un intérêt à être préservés à ce titre ;
- **les zones N*** qui regroupent des ensembles bâtis isolés, soit dans les zones cultivées, soit dans les espaces verts et/ou boisés.
- **les zones N^t** qui regroupent des ensembles bâtis isolés, dont le règlement est plus favorable au développement d'activités touristiques en raison de leur situation et de leurs caractéristiques.

OBJECTIF DU REGLEMENT

L'objectif de la zone N du règlement est de préserver ces espaces naturels, en y intégrant la possibilité de réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie de taille modeste insérée dans leur environnement naturel.

L'objectif des zones N du règlement est de reconnaître ces ensembles bâtis de longue date, et de permettre leur évolution limitée dans le respect de leur environnement paysager et naturel.*

Pour les zones N^t, les évolutions limitées sont favorables aux activités touristiques.

RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
- les aménagements de lisières et la préservation des cours d'eau, mares et étangs sont soumis aux dispositions générales (articles 8 et 9)



ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol non prévus à l'article 2, sauf ceux liés à l'entretien ou à la gestion des bois, aux exploitations agricoles et forestières et ceux liés à l'entretien ou à la gestion des eaux.

Dans les espaces paysagers, cônes de vues, à préserver repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU

Les aménagements et occupations du sol sont interdits en dehors de celles énoncées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous les conditions suivantes :

En zone N :

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation d'une demi SMI (Surface Minimum d'Installation) minimum.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Les installations classées si elles sont liées à l'activité agricole ou forestière.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières (notamment la déviation de Bel Air) ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets.
- Les antennes relais à la condition :
 - qu'elles ne soient pas situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques (château de Courson – voir pièce n° Servitudes).
 - de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques permettant notamment la gestion et l'entretien des cours d'eau, la régulation des débits, la création des zones d'expansion de crue dans la mesure où elle est assurée par une maîtrise d'ouvrage publique.
- Les bâtiments agricoles de types abris pour chevaux à conditions qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une densité maximale de 1 abri par hectare, et qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles.

En zones N* et N*t

En complément des autorisations énoncées pour la zone N, sont tolérées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager de la zone :

- L'aménagement des volumes de constructions existantes,
- Leur extension dans les conditions de l'article N9

En zone N*, ces aménagements, extensions de constructions pourront être:

- à usage de services publics d'intérêt collectif,
- à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat,
- à usage d'habitation.

En zone N*t, ces aménagements, extensions de constructions pourront être:

- à usage de services publics d'intérêt collectif,
- à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat,
- à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil touristique
- à usage d'habitation.



- **Dans les secteurs de lisières, identifiés aux documents graphiques :**
 - des installations et aménagements si et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers ou agricole ou à la réalisation de chemins agricoles.
 - des installations et aménagements si et seulement s'ils sont provisoires pour la réalisation de la déviation de Bel Air
- **Zones sensibles aux risques d'inondations**

Les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

Dans l'attente de la validation du PPRI, les zones concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 et présentées dans le rapport de présentation.
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre dix du présent règlement.
- **Dans les espaces paysagers, cônes de vue, à préserver repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**

Seuls sont autorisés les aménagements et occupations du sol préservant les perspectives sur les espaces ouverts non boisés. Il s'agit de plantations et aménagements paysagers ponctuels à faible développement, ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau, l'entretien des cours ou plans d'eau, la régulation des débits, la création des zones d'expansion de crue dans la mesure où elle est assurée par une maîtrise d'ouvrage publique.

Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, conformément à l'article L 111-1-4, les dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitations agricoles.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, sans être inférieure à 3,50 m d'emprise.

Toute voie nouvelle se terminant par une impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50,00 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales dans les zones d'assainissement collectif.

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur, figurant en pièce 7 du PLU.



Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le seul cas d'impossibilité technique, il peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention, récupération ou de pré-traitement) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit alors être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale).

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le cas d'unités foncières non reliées au réseau collectif d'assainissement :

Pour accueillir des constructions à usage d'habitation autorisées, les unités foncières doivent avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif conforme aux normes en vigueur, soit une emprise d'au moins 400 m².

Dans le autres cas :

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.



2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

Toutes les constructions nouvelles admises devront être implantées à au moins 12,00 mètres de l'axe de la voie.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait d'au moins 8,00 mètres.

En limite de zones urbaines (U) et de zones à urbaniser (AU), cette distance est portée à 20,00 m desdites voies.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.



- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

1. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Dans la zone N :

Non réglementé

Dans les zones N* et N*t:

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions ou extensions admises devront être séparées les unes des autres :

- d'au moins 8,00 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes
- d'au moins 4,00 mètres dans les cas contraires.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

La définition de l'emprise au sol figure en annexe « lexique » du présent règlement.

1. REGLE GENERALE :

Dans la zone N :

Non réglementé

Dans les zones N* :

L'extension des bâtiments existants ne pourra excéder :

- 15% de l'emprise au sol de l'ensemble existant, dans la limite de 100 m² de surface de plancher créée hors aménagement des volumes existants.

Dans les zones N*t :

L'extension des bâtiments existants ne pourra excéder :

Pour l'accueil touristique ou l'hébergement hôtelier :

- 15% de l'emprise au sol de l'ensemble existant, dans la limite de 200m² de surface de plancher créée hors aménagement des volumes existants,



Pour les autres destinations :

- 15% de l'emprise au sol de l'ensemble existant, dans la limite de 100 m² de surface de plancher créée hors aménagement des volumes existants.

Il est rappelé que dans les secteurs de lisières, identifiés aux documents graphiques :

L'emprise au sol des constructions est nulle à l'exception :

- des installations et aménagements si et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers ou agricole ou à la réalisation de chemins agricoles,
- des installations et aménagements si et seulement s'ils sont provisoires pour la réalisation de la déviation de Bel Air

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe « lexique » du présent règlement.

2. REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- **la hauteur des constructions principales à usage d'habitation** mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, au faîtage en tout point du toit (hors cheminées) ne doit pas excéder 9,00 mètres au droit de la construction.
- **la hauteur des bâtiments agricoles ou forestiers** mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, au faîtage en tout point du toit (hors cheminées) ne doit pas excéder 12,00 mètres au droit de la construction.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à la voirie, à un service public de réseaux d'eaux et d'assainissement ou de traitement de déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de ne pas excéder la hauteur du bâtiment détruit.
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des aménagements sont autorisés dans la limite des volumes existants.



ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1. GENERALITES :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront s'inspirer des Guides de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.

Elles devront présenter une simplicité des volumes et un choix de teintes sombres en lisière de forêt et plus claires dans les espaces de plaine.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

Les abris pour chevaux et autres édicules devront être implantés de façon à minimiser l'impact sur le paysage et l'environnement : ils seront conçus comme des constructions légères et démontables en bois, posées sur plots et non sur fondations, sans plancher ni dalle coulée.

2. LES TOITURES :

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

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

3. LES FAÇADES :

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (ex : type tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte, etc.)

Dans le cas de façades d'aspect pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

4. LES CLÔTURES :

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 1,80 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de grilles doublés d'une haie végétale d'essences locales.
- soit d'éléments d'aspect bois type paddock ou d'un modèle de type agricole.

Sont interdits:

- Les murs pleins (sauf rénovation et entretien de murs anciens).



- l'emploi de matériaux tels que tôles ondulées et autres matériaux de récupération.
- la plantation de résineux en haies.

5. LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. : **(éléments de patrimoine identifiés au document graphique)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra déroger aux règles des § 2 à 5, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

RAMPE :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, des places pour personnes à mobilité réduite sont obligatoires à hauteur de : 1 place pour handicapés pour 50 places de stationnement avec un minimum de 1 place.



- le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée, avec au moins 1 place par logement.
- Les parcs de stationnement devront être paysagés et faire l'objet d'une étude précisant les besoins en nombre et l'organisation des circulations et des places sur le secteur défini.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

▪ Les espaces boisés classés.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

▪ Le traitement des plantations existantes.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies ci-après.

▪ le traitement des franges bâties

Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones urbaines ou à urbaniser, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.

▪ Plantations

Les aires de stationnement de plus de 10 doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 125 m² de terrain affecté au stationnement ou entourées de haies. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Le choix des essences à planter se fera par mi la liste des essences recommandées figurant en annexe (TITRE IX)

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

non réglementé



**ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET
RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

non réglementé



Zone A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

La zone A englobe les espaces agricoles identifiés par le Plan du Parc naturel régional de la haute Vallée de Chevreuse, pour leur intérêt remarquable au point de vue biodiversité. Elles font l'objet d'une préservation renforcée.*

OBJECTIF DU REGLEMENT

L'objectif du règlement est de maintenir et de favoriser l'exercice et le développement de l'activité agricole.

RAPPELS GENERAUX :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*
- *les aménagements de lisières et la préservation des cours d'eau, mares et étangs sont soumis aux dispositions générales (articles 8 et 9)*



ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A :

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole et ceux visés à l'article 2.

Dans les espaces paysagers, cônes de vues, à préserver repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU

Les aménagements et occupations du sol sont interdits en dehors de celles énoncées à l'article A2.

En zone A* :

Toute construction est interdite.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation d'une demi SMI (Surface Minimum d'Installation) minimum.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être :
 - directement liées et nécessaires à l'utilisation, la surveillance et le fonctionnement des installations agricoles,
 - d'être situées à proximité des bâtiments agricoles
- Les bâtiments agricoles de types abris pour chevaux à conditions qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une densité maximale de 1 abri par hectare, et qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets.
- Les antennes relais à la condition :
 - qu'elles ne soient pas situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques (château de Courson – voir pièce n°6 Servitudes).
 - de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.

Dans les secteurs de lisières, identifiés aux documents graphiques :

- des installations et aménagements si et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers ou agricole ou à la réalisation de chemins agricoles ;
- des installations et aménagements si et seulement s'ils sont provisoires pour la réalisation de la déviation de Bel Air

Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123.3.1 du CU :

- les aménagements et changement d'affectation des constructions existantes à condition que les locaux et volumes soient destinés
 - aux services publics d'intérêt collectif,
 - à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat
 - à usage d'hébergement hôtelier
 - à usage d'habitation
- **Zones sensibles aux risques d'inondations**
Les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement Dans l'attente de la validation du PPRI, les zones concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 et présentées dans le rapport de présentation.



- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre dix du présent règlement.
- **Zones soumise au risque de transports de matières dangereuses,** identifiées en pièce n° : servitudes (oléoduc et gazoduc)
 - Dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation : interdiction permanente de nouvelles constructions ou extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH
 - Dans une bande de 15 ou 30 m selon le diamètre de la canalisation (100 ou 150 mm) : zone intermédiaire où l'aménageur doit engager une étude de sécurité pour s'assurer que les risques présentés sont pris en compte et où des mesures compensatoires peuvent être exigées. LA DRIEE sera consultée au moment de l'autorisation.
- **Dans les espaces paysagers, cônes de vue, à préserver repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Seuls sont autorisés les aménagements et occupations du sol préservant les perspectives sur les espaces ouverts non boisés. Il s'agit de plantations et aménagements paysagers ponctuels à faible développement, ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau, l'entretien des cours ou plans d'eau, la régulation des débits, la création des zones d'expansion de crue dans la mesure où elle est assurée par une maîtrise d'ouvrage publique.

Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, conformément à l'article L 111-1-4, les dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitations agricoles.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, sans être inférieure à 3,50 m d'emprise.

Toute voie nouvelle se terminant par une impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50,00 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales dans les zones d'assainissement collectif.

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur, figurant en pièce 7 du PLU.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.



En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le seul cas d'impossibilité technique, il peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention, récupération ou de pré-traitement) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit alors être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale).

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le cas d'unités foncières non reliées au réseau collectif d'assainissement :

Pour accueillir des constructions à usage d'habitation autorisées, les unités foncières doivent avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif conforme aux normes en vigueur, soit une emprise d'au moins 400 m².

Dans le autres cas :

Non réglementé

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté. Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.



3. REGLE GENERALE

Toutes les constructions nouvelles devront être implantée à au moins 12 mètres de l'axe de la voie.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit
- Dans le cas d'aménagement de bâtiment recensé au titre de l'article L 123.3.1, qui ne respecterait pas la règle générale, dans la limite des volumes existants.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait d'au moins 8,00 mètres.

En limite de zones urbaines (U) et de zones à urbaniser (AU), cette distance est portée à 20,00 m desdites voies.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit
- Dans le cas d'aménagement de bâtiment recensé au titre de l'article L 123.3.1, qui ne respecterait pas la règle générale, dans la limite des volumes existants.



ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

La définition de l'emprise au sol figure en annexe « lexique » du présent règlement.

1. REGLE GENERALE :

Pour les constructions à usage d'habitations autorisées sous conditions à l'article A2 :
L'emprise au sol est limitée à 200 m² par unité foncière.

Pour les constructions à usage agricoles autorisées sous conditions de l'article A2 :
Non réglementé.

Pour la reconstruction à l'identique, dans le respect des dispositions générales et des emprises existantes avant destruction.

Pour les autres constructions ou installations autorisées : Non réglementé

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Dans les secteurs de lisières, identifiés aux documents graphiques :

L'emprise au sol des constructions (dont la définition est rappelée en annexe du présent règlement) est nulle à l'exception :

- des installations et aménagements si et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers ou agricole ou à la réalisation de chemins agricoles,
- des installations et aménagements si et seulement s'ils sont provisoires pour la réalisation de la déviation de Bel Air

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe « lexique » du présent règlement.

2. REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur des constructions principales **à usage d'habitation** mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, au faîtage en tout point du toit (hors cheminées) ne doit pas excéder 9,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur **des bâtiments agricoles ou forestiers** mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, au faîtage en tout point du toit (hors cheminées) ne doit pas excéder 12,00 mètres au droit de la construction.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de ne pas excéder la hauteur du bâtiment détruit.



- Dans le cas d'aménagement de bâtiment recensé au titre de l'article L 123.3.1, qui ne respecterait pas la règle générale, dans la limite de la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .

1. GENERALITES :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront s'inspirer des Guides de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.

Elles devront présenter une simplicité des volumes et un choix de teintes sombres en lisière de forêt et plus claires dans les espaces de plaine.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

Les abris pour chevaux et autres édicules devront être implantés de façon à minimiser l'impact sur le paysage et l'environnement : ils seront conçus comme des constructions légères et démontables en bois, posées sur plots et non sur fondations, sans plancher ni dalle coulée.

2. LES TOITURES :

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

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES FAÇADES :

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (ex : type tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte, etc.).

Dans le cas de façades d'aspect pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

4. LES CLÔTURES :

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 1,80 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de grilles doublés d'une haie végétale d'essences locales.
- soit d'éléments d'aspect bois type paddock ou d'un modèle de type agricole



Sont interdits:

- Les murs pleins (sauf rénovation et entretien de murs anciens).
- l'emploi de matériaux tels que tôles ondulées et autres matériaux de récupération.
- la plantation de résineux en haies.

De plus, en zone A*, les clôtures devront ménager suffisamment de perméabilités pour la petite faune.

5. LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. : ***(éléments de patrimoine identifiés au document graphique)***

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra déroger aux règles des § 2 à 5, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m



RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, des places pour personnes à mobilité réduite sont obligatoires à hauteur de : 1 place pour handicapés pour 50 places de stationnement avec un minimum de 1 place.

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée, avec au moins 1 place par logement.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

▪ **Les espaces boisés classés.**

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

▪ **Le traitement des plantations existantes.**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies ci-après.

▪ **le traitement des franges bâties**

Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones urbaines ou à urbaniser, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.

▪ **Plantations**

Les aires de stationnement de plus de 10 doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 125 m² de terrain affecté au stationnement ou entourées de haies. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Le choix des essences à planter se fera par mi la liste des essences recommandées figurant en annexe (TITRE IX)

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET



**AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

non réglementé

**ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET
RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

non réglementé



D E U X I E M E P A R T I E

ANNEXES AU PRESENT

REGLEMENT



TITRE V : ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Trame EBC



Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

TITRE VI : EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS



Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.

I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

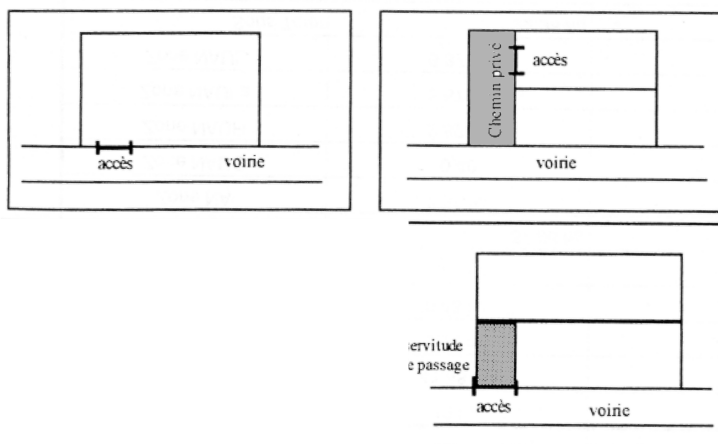
II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Le tableau figurant en légende indique également la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



TITRE VII : LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation générale, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Annexe : C'est une construction détachée de la construction principale.

Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Généralement, il est fixé à 1,80 m du fil d'eau.

Axe de la voie : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités : Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Coefficient d'occupation du sol : Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

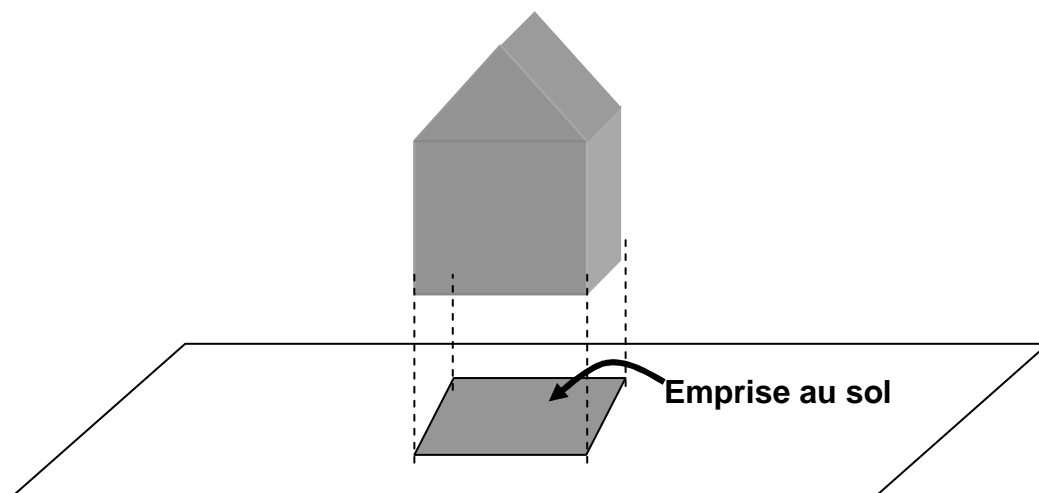
Cour : Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés et leurs accès ne sont pas pris en compte.

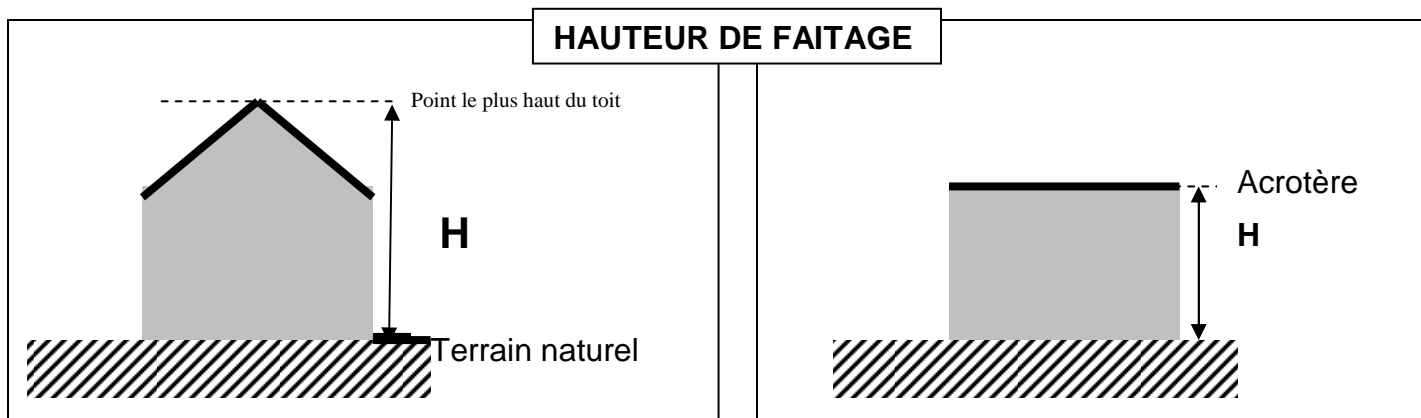


Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, réalisée dans la continuité au sol de celle-ci.

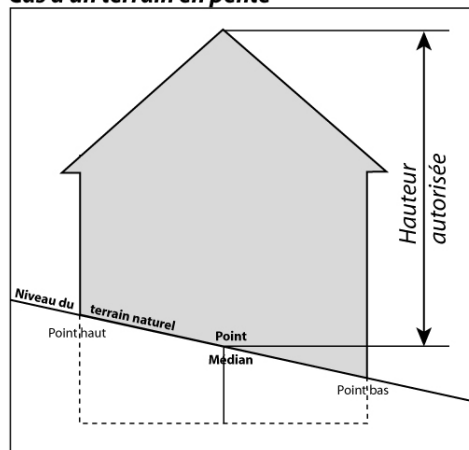
Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.



Cas d'un terrain en pente





Commune de FONTENAY-LES-BRIIS
Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)

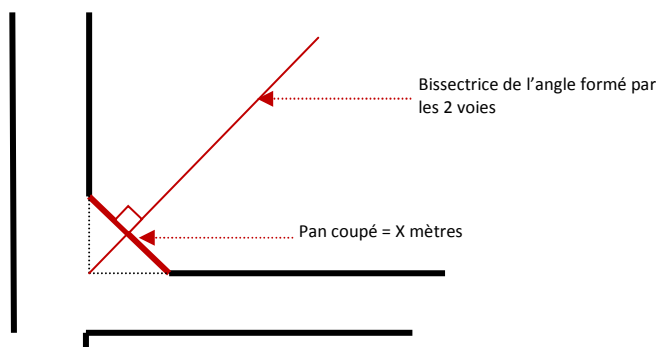
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.

Ouvertures ne créant pas de vues directes

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.



Commune de FONTENAY-LES-BRIIS
Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT

Reconstruction après sinistre :

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption ne sous-entend pas que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas (en dehors des transformations liées aux nouvelles normes de sécurité et d'hygiène et de salubrité).

Réhabilitation/rénovation :

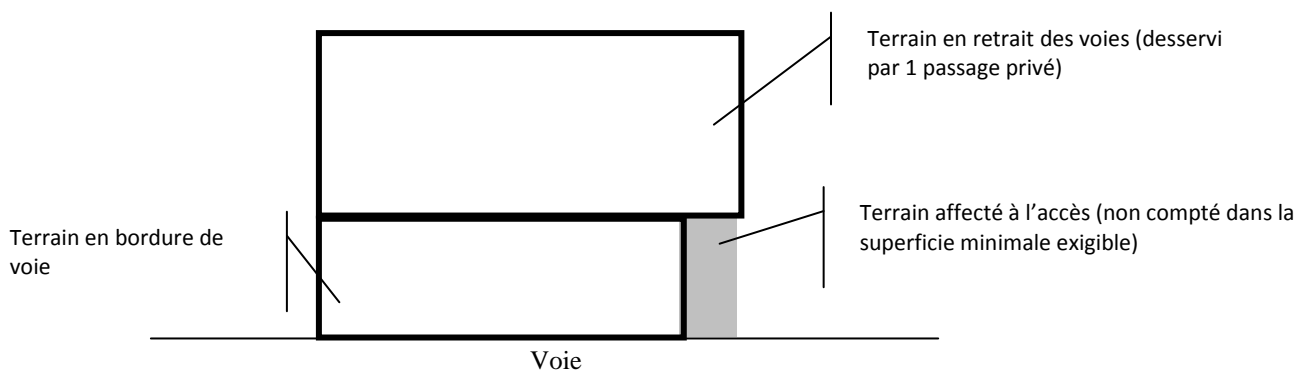
Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Surélévation : Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, réalisée dans la continuité en hauteur des murs et façades existantes de celle-ci.

Surface habitable d'un logement :

Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Terrain situés en bordure ou en retrait des voies :



Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies :

Les voies sont les emprises publiques ou privées qui permettent l'accès et la desserte d'un terrain.
Les sentes communales ou circulations douces ne sont pas assimilées à des voies publiques ou privées au sens des articles 6 et 7 si elles ne sont pas ouvertes à la circulation automobile générale.



TITRE VIII : RECOMMANDATIONS EN ZONE SOUMISES A RISQUE D'INONDATIONS

Certaines mesures de prévention sont à prendre selon la cote de référence, sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, en cas de constructions nouvelles ou travaux sur le bâti existant, en zone inondable.

- Les **sous-sols** seront à éviter.
- Les entrées des **parties partiellement enterrées** seront à une cote supérieure à celle de la crue centennale. En cas d'impossibilité technique avérée, des mesures compensatoires seront à mettre en place. L'évacuation des réseaux d'eaux usées et pluviales devra être munie de clapets anti-retour. Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les tampons de visite seront verrouillés.
- Les **vides sanitaires** auront des ouvertures orientées dans le sens du courant pour faciliter l'évacuation des eaux.
- Les **fondations**, murs et parties de la structure situées au-dessous de la cote de référence, devront présenter une arase étanche sur leur partie supérieure. Les matériaux sensibles à la corrosion, devront être traités avec des produits hydrofuges et/ou anti-corrosifs.
- Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des **affouillements**, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les **matériaux de second œuvre** (cloisons, menuiseries, portes...) et les revêtements (sols, murs...) situés au-dessous de la cote de référence, seront des matériaux insensibles à l'eau, ou traités.
- Les **réseaux extérieurs** d'eau, de gaz et d'électricité seront dotés d'un dispositif de mise hors service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.
- Les **équipements électriques** seront placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de **stocks de produits** ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.
- Les **citernes sous pression**, enterrées ou non ainsi que tous récipients contenant des hydrocarbures, gaz, engrais liquides, pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être mis hors d'eau ou fixés et rendus étanches. Les citernes enterrées devront être fixées sur un massif en béton destiné à les lesté et éviter leur remontée en cas d'inondation.
- Le **stockage des produits polluants**, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le Règlement Sanitaire Départemental.
- Les **piscines** disposeront d'un système de balisage permanent visible en cas de crue.
- Les **clôtures et les plantations** d'alignement seront étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.



**TITRE IX : LISTE DES ESSENCES DE PLANTATIONS RECOMMANDEES
DANS LE CADRE DE LA CHARTE DU PNR DE LA HAUTE VALLEE DE
CHEVREUSE**



ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanancier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		X		
Amélanancier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaie (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				X
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20m	Haie vive		X		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		X		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3m	Haie vive, taillée		X		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		X		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4m	Haie vive		X		X
Néflier (Mespilus germanica)	2-6m	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6m	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3m	Haie vive, taillée				



Seringat (Philadelphus)	1-3m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8m	Haie vive		X		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4m	Haie vive, taillée		X		

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

Choix des végétaux pour les haies:

Les essences conseillées par le Parc sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la vallée de Chevreuse. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes. L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Entretien:

Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarni, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

... / ...



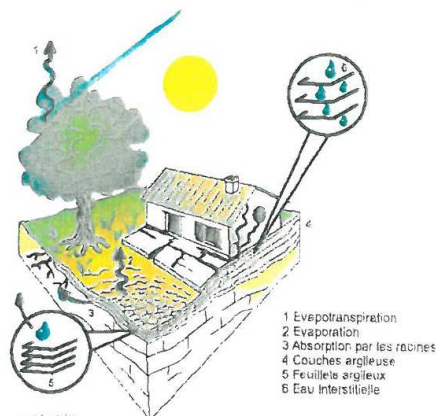
ESSENCES D'ARBRES PRECONISEES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

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



TITRE X : RECOMMANDATIONS EN ZONE SOUMISES A RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



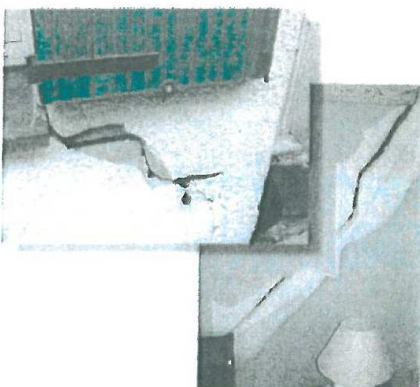
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

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

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

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

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

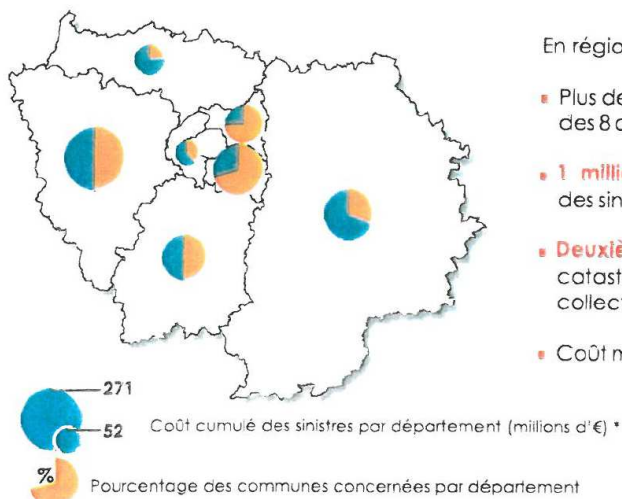
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

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

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

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

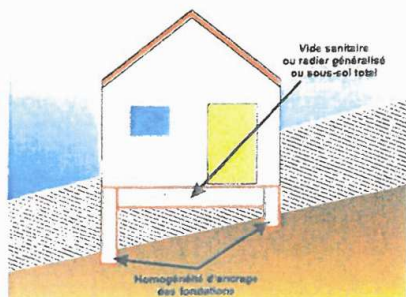
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT



Que faire si vous voulez :

Construire



Préciser la nature du sol

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

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

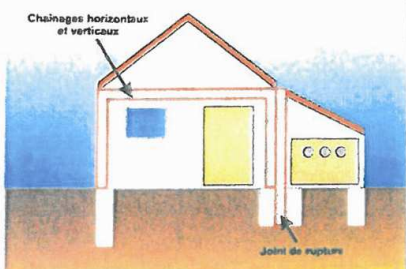
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

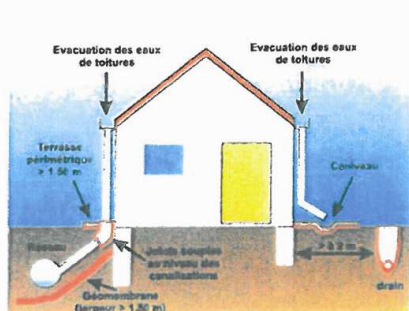
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)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

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

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

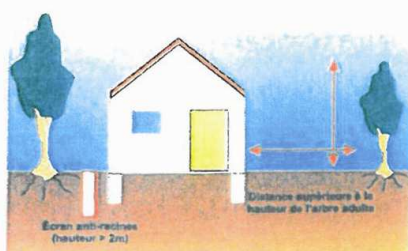


Aménager, Rénover



Eviter les variations localisées d'humidité

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

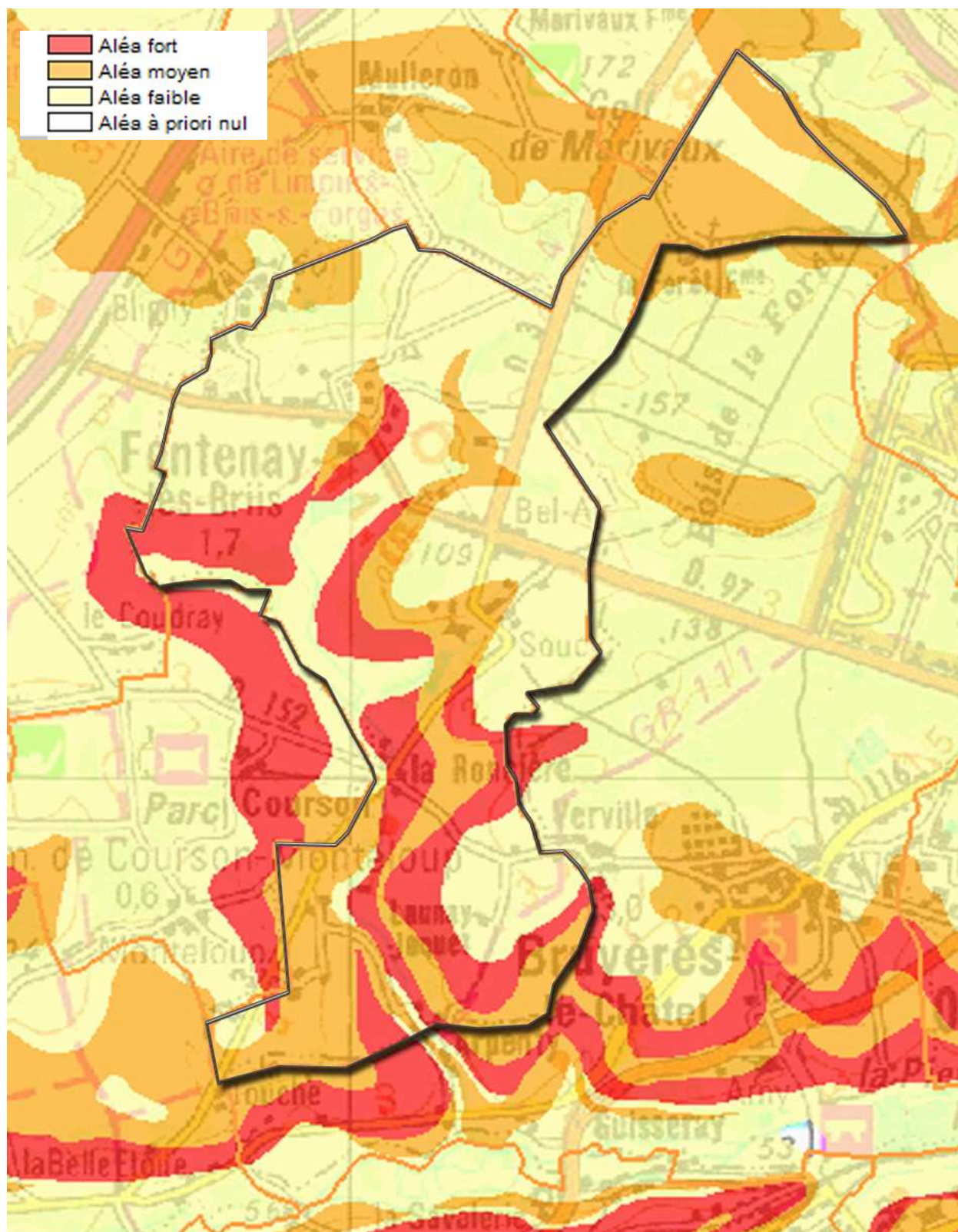


Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

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



Localisation des aléas



Source : BRGM – Argiles - Fonds IGN 1/25000é