FONTENAY-LÈS-BRIIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

6. REGLEMENT

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 3 avril 2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION **5**

1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES **11**

A/ Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols 13

B/ Rappel de dispositions législatives, règlementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales 14

C/ Protections paysagères patrimoniales et environnementales 20

D/ Aspect extérieur des constructions 27

E/ Règles spécifiques transversales en toutes zones 34

F/ Conditions de desserte des terrains et des réseaux 39

G/ Stationnement 42

H/ Performance énergétique et environnementale 46

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE **47**

Zone UA (centre ancien et cœurs de hameaux) 49

Zone UB (tissu résidentiel à dominante d'habitat pavillonnaire) 55

Zone UG (zone résidentielle constituée d'habitat mixte) 61

Zone UL (zone dédiée aux équipements) 67

Zone UI (zone d'activités) 73

Zone 1AUG (zone à urbaniser au sein du hameau de Bel Air) 77

Zone 1AUB (zone à urbaniser au sein du hameau de la Charmoise) 81

Zone N (espaces naturels) 85

Zone A (zone agricole) 91

3/ LEXIQUE ET ANNEXES **95**

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

INTRODUCTION

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

INTRODUCTION

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

INTRODUCTION

CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Fontenay-lès-Briis. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du Code de l'Urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les documents graphiques présentent la division du territoire en grandes familles :

- Les zones urbaines (U), à savoir :
  - La zone UA correspondant au centre ancien et cœurs de hameaux
  - La zone UB qui recouvre le tissu résidentiel à dominante pavillonnaire
  - La zone UG sur les zones résidentielles d'habitat mixte
  - La zone UL réservé aux équipements
  - La zone UI d'activités économiques

- Les zones à urbaniser (AU), à savoir :
  - La zone 1AUG correspondant à la zone à urbaniser du hameau de Bel Air
  - La zone 1AUB à urbaniser au sein du hameau de la Charmoise

- Les zones naturelles (N), à savoir :
  - La zone N qui comprend différents sous-secteurs

- Les zones agricoles (A), à savoir :
  - La zone A qui comprend un sous-secteur A* totalement inconstructible

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- Aux emplacements réservés et aux servitudes
- Aux secteurs de projet
- À l'activité d'exploitation agricole
- À la constructibilité limitée le long des grands axes routiers
- À la protection du patrimoine bâti et paysager
- À la protection de la trame verte et bleue

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

INTRODUCTION

ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions règlementaires. Elles précisent l'application spatiale de dispositions règlementaires écrites (la localisation des constructions, leur destination, etc.) et renseignent des sujets sur lesquels le règlement est muet.

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

ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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

Le présent règlement est organisé en deux parties :

- Partie 1 : les dispositions générales et les dispositions communes à toutes les zones
- Partie 2 : les dispositions particulières applicables à chacune des zones

RÈGLEMENT D'UNE ZONE

A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Les dispositions générales diverses et les dispositions applicables dans toute la zone (obligations en équipements et réseaux, dispositions environnementales, règles de stationnement).

+

B / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Les dispositions spécifiques à chaque zone :
- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Par ailleurs, le règlement comprend également un lexique ainsi que des annexes.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

INTRODUCTION

UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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

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

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

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Concernant le règlement écrit, il convient de consulter :

- les dispositions générales (Partie 1 du règlement),
- les dispositions communes à toutes les zones (Partie 2 du règlement),
- les dispositions particulières applicables à chacune des zones (Parties du règlement),
- le lexique qui précise les définitions pour l'application des règles,
- si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.

Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation uniquement illustrative et d'aide à la bonne compréhension des règles.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

DISPOSITIONS GÉNÉRALES
ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

A/ PORTÉE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, **les articles du règlement national d'urbanisme**, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme relatifs :

   - aux **périmètres de travaux publics**,
   - aux **périmètres de déclaration d'utilité publique**,
   - à la **réalisation de réseaux**,
   - aux **routes à grande circulation**.

3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les **servitudes d'utilité publique** qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.

4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les **périmètres de droit de préemption urbain**.

5. Au titre de la **règlementation sur l'archéologie préventive** (article L. 521-1 du Code du Patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'Urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

6. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les **dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil** (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

7. **Accessibilité des personnes handicapées** : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que, pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R*. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

8. Les titulaires d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable sont tenus de déposer une **déclaration attestant l'achèvement des travaux et leur conformité** (DAACT).

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

B/ RAPPELS DE DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBERATIONS MUNICIPALES

Adaptations mineures

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

Aspect extérieur des *constructions*

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

Bâtiments d'élevage

Conformément à l'article L 111.3 du Code rural, toute implantation de bâtiment d'élevage à proximité de constructions à usage d'habitation ou recevant du public est interdit. De même, et par règle de réciprocité, tout projet de construction est également refusé à proximité des bâtiments d'élevage. Les distances de réciprocité à respecter sont définies par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Elles sont de :

- 50 mètres minimum entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'élevage
- 50 mètres minimum entre les constructions à usage d'habitation et les dépôts de litières provenant des logements des animaux
- 100 mètres minimum entre les constructions à usage d'habitation et les silos destinés à la conservation par voie humide des aliments pour animaux
- 200 mètres minimum entre les constructions à usage d'habitation et les matières fermentes cibles destinées à la fertilisation du sol.

Bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L 111.15 du Code de l'Urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli 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 démoli (action volontaire) depuis moins de 10 ans, il pourra être 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.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

- 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.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.

Clôtures

En application de la délibération du Conseil municipal du 4 mai 2007, l'édification des *clôture*s est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

Dérogation aux règles du PLU

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

Division parcellaire

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Emplacements réservés

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en *Emplacement réservé* ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en *Emplacement réservé* par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'Urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'*Emplacement réservé* d'acquérir son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Impossibilité de réalisation des aires de stationnements

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (long terme et moins de 300 m).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

Les projets faisant l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pourront être exonérés, en tout ou partie, de certaines taxes et participations, selon les conditions spécifiques de la convention de PUP applicable.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Permis de démolir

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal du 26 avril 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

Prévention des risques

Pour information, et en préambule des risques cités ci-après, il convient de rappeler que l'ensemble des risques connus sont recensés sur le site : https://www.georisques.gouv.fr/

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Des dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté du 5 mars 2014. Les parcelles traversées par les ouvrages de canalisations de transport de gaz naturel sont grevées d'une bande de servitude dite « non-aedificandi ». Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur le plan des servitudes ; en cas d'écart entre la représentation graphique et les distances figurant en annexe des servitudes, seules ces dernières font foi, par rapport au tracé réel des canalisations.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

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

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU (7.3. Annexes informatives), la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'*extension* d'une habitation.

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la Construction et de l'Habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

Prévention du risque d'inondation

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.

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 du présent règlement et portent sur les secteurs historiquement inondés ou comportant des risques clairement identifiés par des événements assimilables aux inondations par débordement, par ruissellement, ou encore par remontée de nappe.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Dans les secteurs repérés sur la carte Zones d'inondations par débordements pour une pluie de retour 50 ans du BURGEAP figurant en annexe du PLU (7.3. Annexes informatives, risques inondation), il est recommandé de ne pas créer de nouvelles constructions sauf aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs identifiés en risque fort lié au ruissellement identifiés sur la carte Zones sensibles au ruissellement du BURGEAP figurant en annexe du PLU (7.3. Annexes informatives, risques inondation), il est recommandé de mettre en place des ouvrages de rétention adaptés : ouvrages curatifs, bassin, prairie inondable, noue et fossé, canalisation et réhabilitation de celles existantes.

Par ailleurs, des zones sujettes aux inondations par remontées de nappes sont identifiées sur le territoire communal. Dans les zones rouge (zones potentiellement sujettes au débordement de nappe) identifiés sur la carte risque de remontée de nappe de Géorisques figurant en annexe du PLU (7.3. Annexes informatives, risques inondation), il est recommandé de ne pas réaliser de caves, sous-sols et de surélever le premier niveau habitable.

Sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Fontenay-lès-Briis figure sur le plan en annexe du PLU (7.3. Annexes informatives). En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du Préfet de Région.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Voies bruyantes

La commune de Fontenay-lès-Briis est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des *bâtiment*s dans les secteurs affectés par le bruit (RD3 et RD97). Cet arrêté (n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005) fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de *bâtiment*s et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les *voie*s et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU (7.3. Annexes informatives).

Sites et sols pollués

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués complété par la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués qui met à jour des outils méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

C/ PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges, y compris les cours d'eau busés.

De plus, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 8 mètres à compter du haut du talus des berges de tous cours d'eaux. Concernant les cours d'eau busés, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 8 mètres à compter du milieu de l'emplacement du réseau estimé.

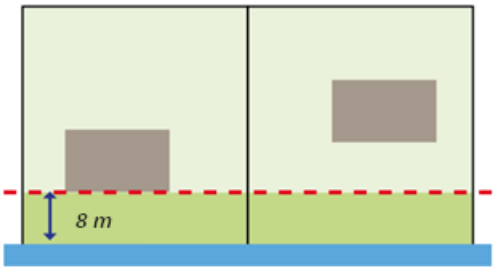


Schéma indicatif

De plus, conformément à l'article L215-14 du code de l'environnement, le riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau et de ses berges.

Protection des mares et plans d'eau (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les mares et les plans d'eaux doivent être préservés. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai, comblement, sauf si c'est à destination d'aménagements hydrauliques et écologiques. Les constructions doivent être implantées suivant un retrait minimal de 8 mètres à compter du haut du talus de la berge.

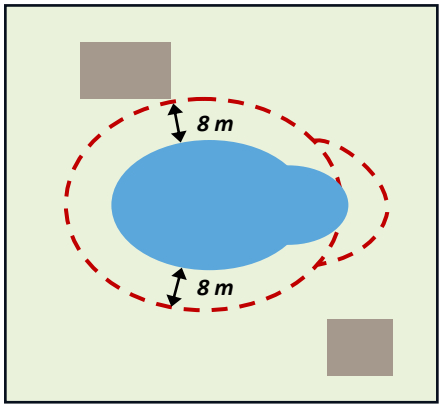


Schéma indicatif

Implantation des constructions par rapport aux terrains agricoles

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 8 mètres depuis les zones agricoles A telles qu'elles figurent au document graphique du règlement (plan de zonage).

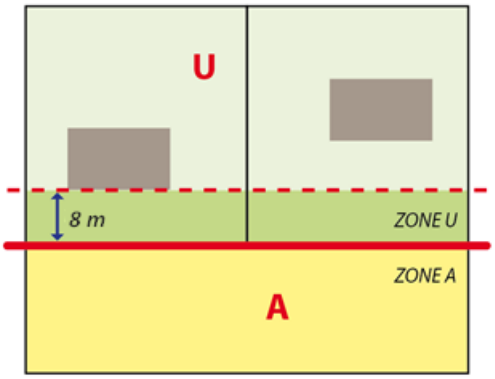


Schéma indicatif

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Protection des zones humides (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

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

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

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

Sont toutefois autorisés les aménagements hydrauliques et écologiques.

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

Dans les zones humides probables identifiées sur la carte du SAGE Orge-Yvette figurant en annexe du PLU (7.3 Annexes informatives), pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008, afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques. Dans le cas où l'existence d'une zone humide est avérée, alors les règles applicables aux zones humides avérées ci-dessus s'appliquent.

Conformément aux SAGE en vigueur, toute destruction de zone humide doit conduire à une compensation sur une surface égale à au moins 150 % de la surface impactée, dans le bassin versant concerné.

Espaces boisés classés (L. 113-1 et l. 113-2 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les *accès* aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

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

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Protection des lisières de bois et forêts

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

- **En dehors des sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique à l'exception :
    - des *extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une *emprise au sol* inférieure à 30 m² au total par *unité foncière*.
    - des *constructions annexes* comportant des fondations légères, et implantées à une distance inférieure à 10 m de la *construction existante*.
- Dans les **sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique, sont autorisés uniquement :
    - les constructions, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif (cf. schéma ci-contre) et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant

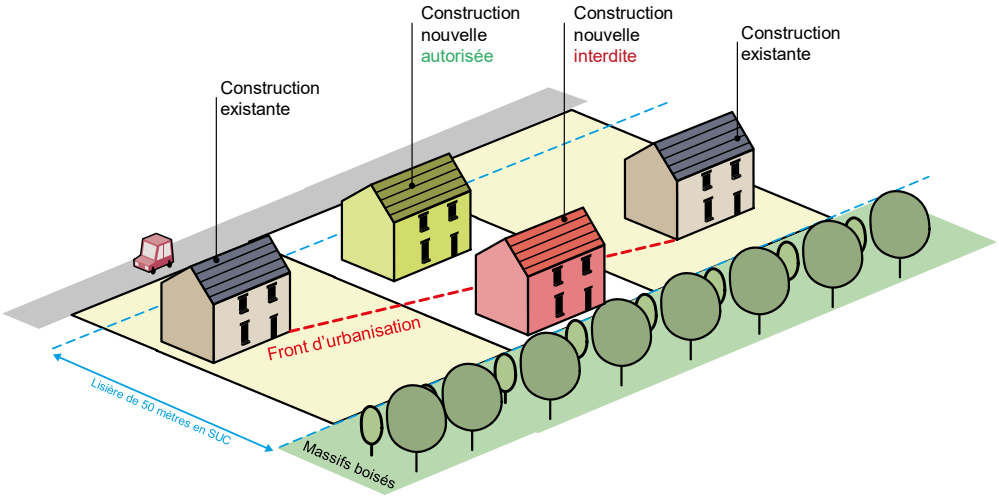


Schéma indicatif

    - les *extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU respectant les conditions cumulatives suivantes :
        - *emprise au sol* inférieure à 30 m² au total par *unité foncière* ;
        - *extension* qui ne soit pas implantée en direction du massif (cf. schéma ci-contre).
    - les *constructions annexes* respectant les conditions cumulatives suivantes :
        - comporter des fondations légères ;
        - ne pas être implantées en direction du massif (cf. schéma ci-contre).
    - les *piscines* non couvertes de 50 m² maximum (margelles comprises),
    - les aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

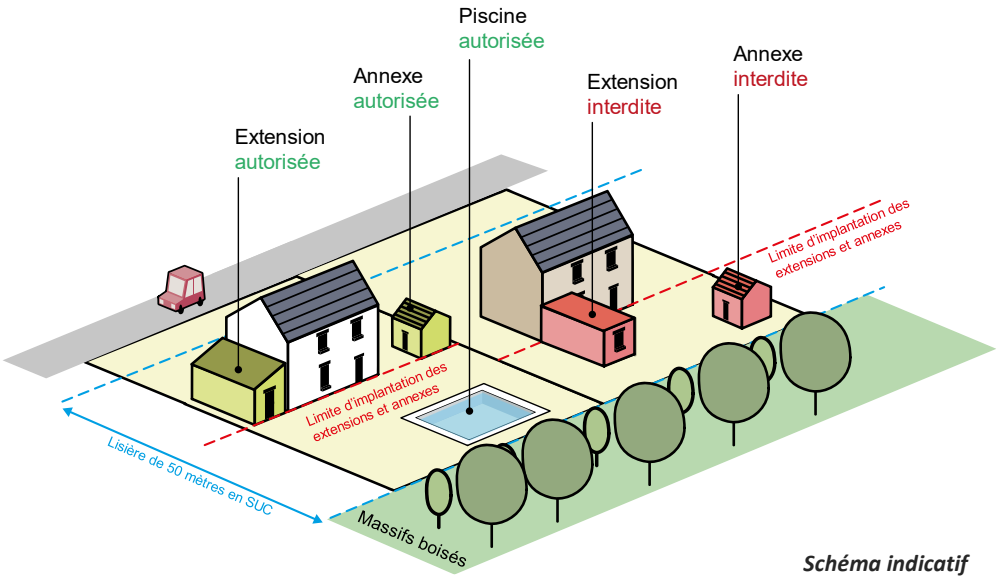
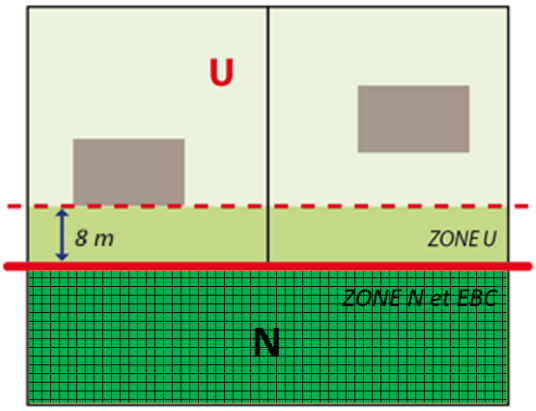


Schéma indicatif

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

- Toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 8 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique à l'exception :
  - des *extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une *emprise au sol* inférieure à 30 m² au total par *unité foncière*.
  - des *constructions annexes* comportant des fondations légères, et implantées à une distance inférieure à 10 mètres de la *construction existante*.



Espaces paysagers protégés (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Des « espaces paysagers protégés », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

- des *extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une *emprise au sol* inférieure à 30 m² au total par *unité foncière*.

Alignements d'arbres protégés (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les *alignements* d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues).

Les *accès* aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation, à hauteur de deux arbres plantés pour un arbre abattu, et en privilégiant les arbres préconisés par le PNR.

Pour rappel, conformément à l'article L350-3 du Code de l'environnement, le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.

Arbres remarquables à conserver (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

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

Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

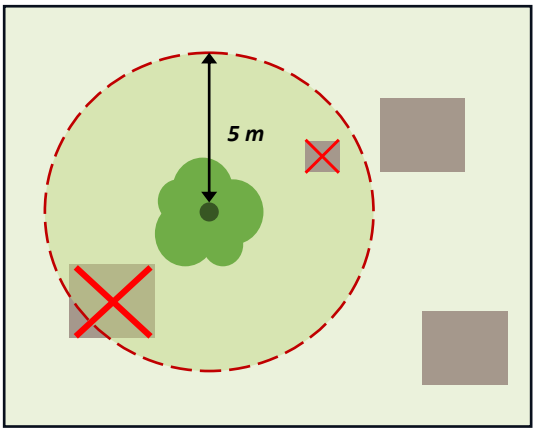


Schéma indicatif

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Patrimoine bâti remarquable

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite, sauf si cela se justifie par des motifs de mise en danger de personnes ou de biens.
- Les modifications de volume et notamment les *surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du *bâtiment*, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et d'éléments bâti non dommageables au caractère remarquable du bâtiment pourront être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les *façades,* les c*ouverture*s, les souches de cheminée, les *lucarnes* et les menuiseries.
- Pour les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage situés place du Cèdre du Liban (dits de la « Ferme de la Tourelle »), l'installation de châssis en toiture et de fenêtre de toit sera interdite.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou *extension* des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de *clôture* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- En cas de pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), celle-ci est autorisée, à condition de conserver ou reproduire à l'identique l'ensemble des détails de façade et de modénature (chaînage d'angle ou encadrement des ouvertures, faïence, pierres de parement…), et de ne pas dénaturer le bâtiment identifié.

De plus, s'ajoutent à ces prescriptions des recommandations spécifiques présentes au sein des fiches en annexe du règlement.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Mur remarquable protégé

Les murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être protégés et réhabilités à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'*accès* à la parcelle, ou si cela se justifie pour des raisons paysagères (création de percées visuelles, etc.).

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

D/ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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.

Tous travaux devront prendre en compte le guide des couleurs annexé au présent règlement, ainsi que les préconisations contenues dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en annexes informatives du présent PLU.

Tous travaux devront prendre en compte les dispositions spécifiques en matière d'aspect extérieur des constructions déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Tous travaux devront être achevés au plus tard trois ans après la déclaration préalable ou la délivrance du permis de construire.

Les *façades*

Toutes les *façade*s des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façade*s principales et en harmonie avec elles. Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire. Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère, notamment patrimonial, des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

Les opérations de ravalement de *façade* doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, devantures, *couverture*s, etc.
Pour les opérations d'isolation par l'extérieur, lorsqu'elles sont autorisées, qui s'accompagnent de la pose d'un bardage extérieur, ce dernier doit présenter une harmonie avec les constructions environnantes en matière de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.
Les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits (grattés, talochés).
Dans le cas de façades d'aspect pierre, la conservation des pierres apparentes et la rénovation des joints sera privilégiée (joints chaux ou ciment).
Les pierres de parement sont autorisées.
La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de *façade* et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie l'écriture architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes. Doivent être choisies des teintes voisines de celles des ravalements anciens dont la couleur provenait des sables locaux (ton pierre, beige ocré, sable, …). En outre, les enduits clairs sont proscrits, en particulier le blanc et le blanc « cassé », mais également le taupe et le gris.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Les choix de couleurs pour les menuiseries et façades doivent respecter les nuanciers contenus dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et reportés en annexe du présent règlement.

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

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

En zone UI : 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. L'utilisation de matériaux nobles (bois, pierre) en façade, ou partie de façade, est obligatoire. Les couleurs des lettres détachées et des fonds des enseignes publicitaires devront s'harmoniser avec la couleur de façade.

Les *percements*

Pour rappel, les percements sur les murs mitoyens ne sont pas admis.

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

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes. Les volets à écharpe sont interdits.

Les volets roulants, solaires, etc. devront être installés prioritairement en intérieur ou, dans le cas d'une impossibilité technique, sous linteau. La pose en débord de façade est interdite.

Les *menuiseries*

Il est fortement recommandé que le choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des portes de garage, des fenêtres et des volets respecte les nuanciers contenus dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et reportés en annexe du présent règlement.

Seuls les matériaux bois et alu sont autorisés. Les matériaux synthétiques (de type PVC) sont interdits, à l'exception de travaux de remplacement d'une menuiserie ou porte existante afin de préserver l'harmonie avec les autres menuiseries de la construction.

Les *éléments techniques*

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

Dans le cas de constructions mitoyennes, les installations techniques de type sortie d'air, sortie de ventilation mécanique contrôlée (VMC), sortie de gaz ou cheminée sont interdites en *façade* mitoyenne.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Les stations solaires au sol sont autorisées sous condition de ne pas être visible depuis le domaine public. Elles devront faire l'objet d'une déclaration de travaux et seront soumises à avis du PNR. Les éoliennes domestiques, ainsi que les parcs éoliens, sont interdites.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur, générateur à essence…) devront être installés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques devront être implantés à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives et sont interdits en saillie sur le domaine public.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées et devront respecter la législation en vigueur.

Les autres systèmes de type récupérateurs d'eau seront installés de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masqués par un écran naturel de végétation.

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 mètre du terrain naturel après travaux.

Les autres bâtiments ou aménagements pouvant créer une nuisance ou une gêne de type barbecue maçonné, poulaillers, etc. devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Dans la mesure du possible, les composteurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et implantés avec un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives latérales.

En zone UI : 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.

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture. 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 autres dispositifs (type antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques. Sauf impossibilités techniques démontrées, l'implantation de nouveaux dispositifs radiotéléphoniques mobiles devra se faire prioritairement à travers la mutualisation de l'antenne relai de la ZAE de Bel Air (cf. article 1.E du présent règlement).

En zone UI : Ils 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 faîtage de la construction et de manière à être visible le moins possible du domaine public

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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. Les couleurs notamment devront reprendre celles préconisées par le PNR.

Pour les toitures à pentes :

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

Les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 *pans*. Le *faîtage* doit être parallèle au long pan.

Les constructions annexes et les vérandas pourront comporter 1 ou plusieurs pans.

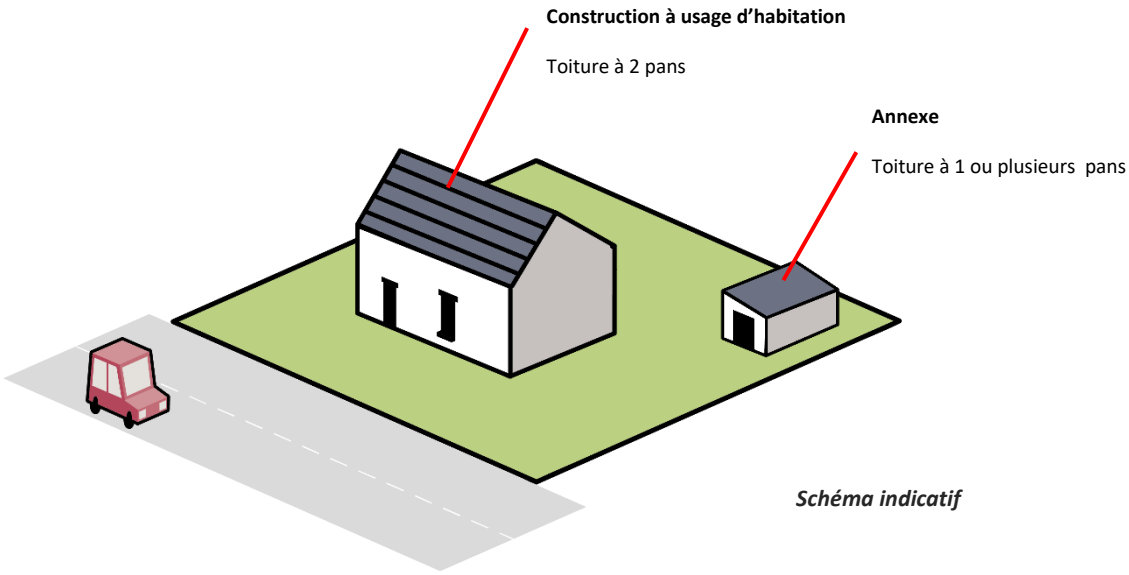


Schéma indicatif

Les toitures à pentes des constructions principales sont constituées de type tuiles plates en terre cuite de teinte nuancée, d'ardoises, de produits verriers ou de bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

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

Pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses 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.

Les toitures terrasses feront 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.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

En zone UA : les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales et les toitures terrasses accessibles aux personnes sont interdites sur leurs extensions.

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

Les toitures des vérandas doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, ardoises, zinc ou verrière.

Intégration de dispositif de production d'énergie renouvelable :

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement (Fiche de préconisation pour l'installation de panneaux solaires). Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit.

Ouvertures en toiture :

Les *ouvertures* créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures). Lors de la création de lucarnes, privilégier les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les lucarnes existantes de qualité doivent être protégées.

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

Les châssis de toit doivent respecter les recommandations du PNR annexées au PLU. Ils doivent être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie, bien proportionnés par rapport aux dimensions du toit et des façades et de taille réduite (dimension inférieure ou égale à 0,80 m x 1,20 m de haut), le plus grand côté dans le sens de la pente, encastrés dans la couverture (et non pas en saillie), et dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage. Un maximum de 3 châssis de toit sera accepté par versant.

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

Les *clôtures*

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

Clôtures :

La hauteur de toute *clôture* est limitée à 1,80 mètre (portails et piliers compris). Toutefois cette hauteur est portée à 2 mètres pour les clôtures donnant sur des routes départementales. Tout mur existant ancien en pierre pourra être reconstruit à l'identique.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 mètre 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. Tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) est interdit, afin de favoriser la transparence ou l'apparence de la végétation.
- soit d'un mur plein, sauf en zone N. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.
- soit d'un grillage ou d'une grille doublé(e) d'une haie végétale, en zones N et A.
- soit d'éléments d'aspect bois de type paddocks ou d'un modèle type agricole, en zones N et A.

Les matériaux synthétiques (de type PVC par exemple) et les pares vues disposés en surépaisseur de la clôture sont interdits.

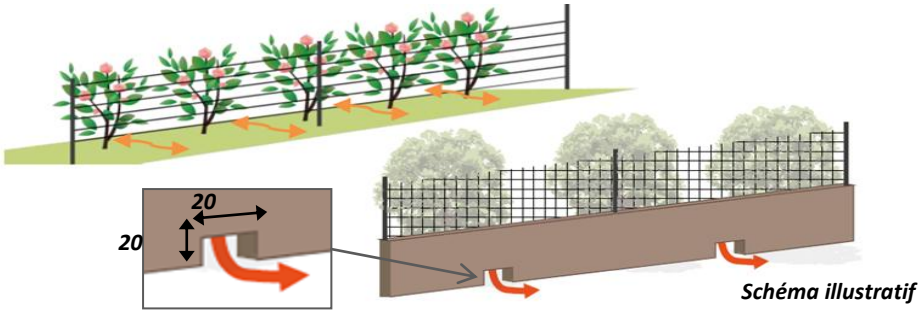
Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, selon les recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. La plantation de résineux est interdite en zone N.

Dans le cas de *clôture*s maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces et cela dans un délai de 2 ans.

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

Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillées de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Les clôtures et murs de clôture devront permettre le passage de la petite faune, soit en privilégiant des clôtures végétales, soit en créant des ouvertures d'une dimension minimale de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.



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

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. S'ils disposent d'un barreaudage, ce dernier doit être à lames verticales. Les portails à battants seront privilégiés. Les portails sur rails ne sont admis que lorsque l'installation de portails à battants est techniquement impossible. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les portes de garage donnant sur rue et intégrées à la construction sont interdites sauf si les contraintes techniques du terrain ne peuvent permettre un autre type d'implantation.

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

La hauteur des *clôture*s est limitée à 1,80 mètre.

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.

Sont interdites :

- Les *clôture*s de type plaques de béton préfabriquées et plaques de bardage métallique, panneaux de bois, lames synthétiques (de type PVC par exemple) et tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).
- Les *clôture*s de type « fils barbelés », sauf exception en zones A et N.
- Les *clôture*s de type « tesson de bouteille », ou autre dispositif coupant et contendant.
- Les grillages rigides d'aspect industriel.

Il est recommandé que les *clôtures en limites séparatives* soient composées de haies végétales, qui doivent être composées de trois essences locales au minimum, selon les recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Les clôtures et murs de clôture devront permettre le passage de la petite faune, soit en privilégiant des clôtures végétales, soit en créant des ouvertures d'une dimension minimale de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

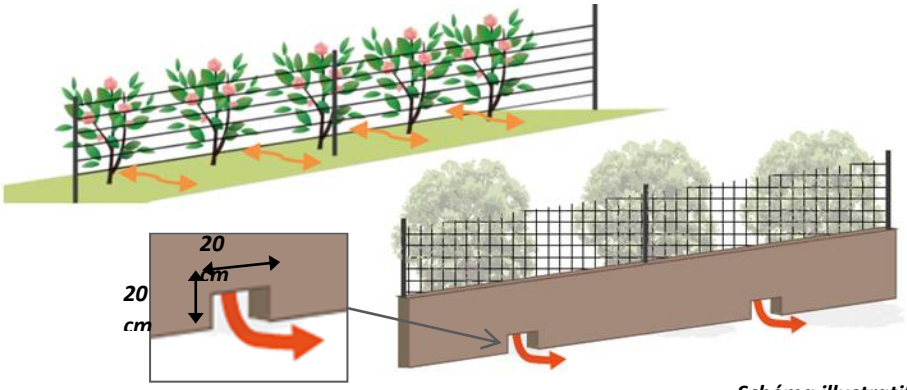


Schéma illustratif

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

En limite des zones naturelles et agricoles, en limite sud de la zone 1AUBs (le long du chemin du Four à Chaux) 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.

Les raccordements aux réseaux

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

E/ REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES EN TOUTES ZONES

Occupation et utilisations du sol

En toutes zones, sauf N et A, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension* des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

En zone N sont autorisées :

- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières (notamment la déviation de Bel Air), à condition de respecter les orientations de l'OAP ZAE Bel Air.

En toutes zones sont interdits :

- 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 et, conformément à l'article R421-19 du Code de l'urbanisme, dans tous les cas les affouillements et exhaussements des sols qui excède deux mètres et/ou qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
- Les installations classées soumises à déclaration.
- Les carrières.
- Les décharges spontanées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes aux dispositions générales du présent règlement.
- Les activités et locaux de stockage de véhicules, de dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de constructions et autres matériaux de récupération.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

En zone N sont interdites :

- Les installations classées soumises à déclaration, sauf si elles sont liées à l'activité agricole ou forestière.

De plus, en zones UA, UB, UG, UI, 1AUB, 1AUG sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars. Le stationnement d'une seule caravane ou d'un seul camping-car est autorisé à condition qu'il/elle soit non habité, aménagé(e) en extérieur ou stationné dans un bâtiment lié à la résidence de son utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.

Règle de mixité sociale

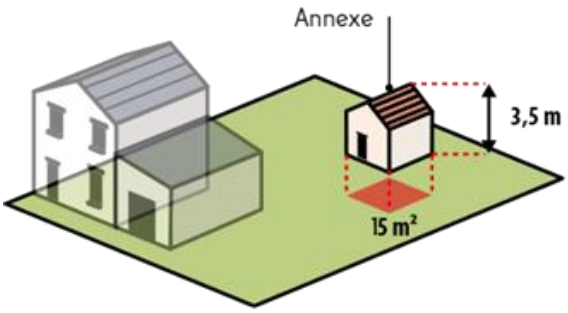
En toutes zones, sauf UL, UI, 1AUB, N et A :

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toutes opérations de plus de 10 logements doivent comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Constructions annexes

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

L'*emprise au sol* cumulée des constructions annexes ne doit pas excéder 15 m² par *unité foncière* et la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.



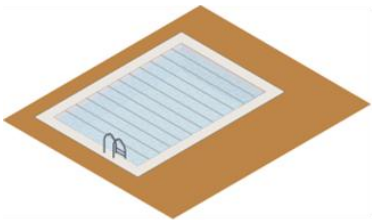
Piscine / SPA / jacuzzi

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

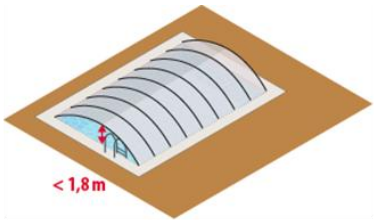
Une *piscine* n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la *couverture* est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieur à 1,80 mètre.

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

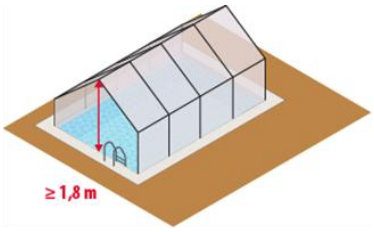
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025



Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte

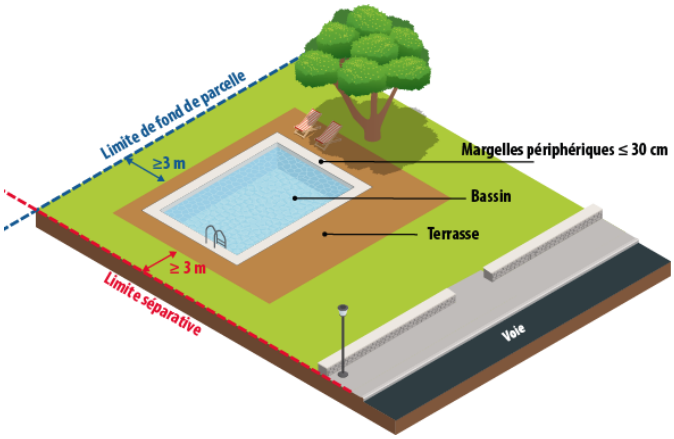
Les *piscines* non couvertes doivent respecter une *marge de retrait* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres de la *limite séparative* et fond de parcelle et 5 mètres des voies.

Les margelles périphériques ont une largeur de 30 cm maximum.

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

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

Les locaux techniques des piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

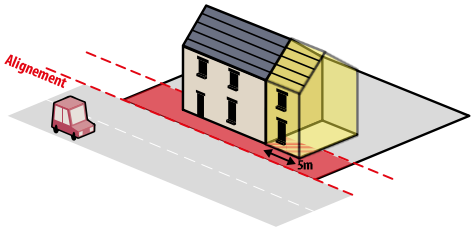


Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la *voie* et aux limites séparatives

1 - Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

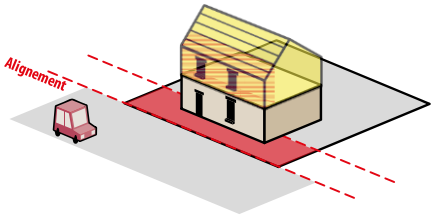
Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *voies*) du présent règlement, afin d'harmoniser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

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



Règle de retrait du présent règlement

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



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

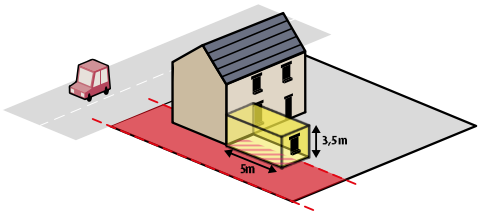
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

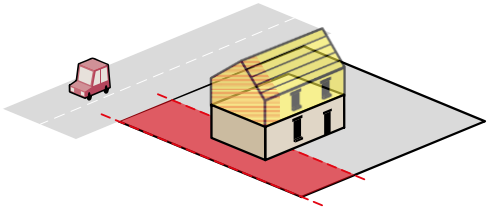
L'*extension* réalisée dans la *marge de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

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



Règle de retrait du présent règlement

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



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

Isolation par l'extérieur

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

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

Règles particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En dehors de la zone UL, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'*alignement*, *aux limites séparatives* et aux constructions entres elles sur un même terrain), d'*emprise au sol*, de hauteur et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :

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

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Arbres et plantations

Les *arbres* doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres.

Tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres.

Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 5 mètres des limites séparatives et des constructions principales.

Conformément aux recommandations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre et sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents.

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

L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'*arbres* et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire.

Antennes - réseaux numériques et de télécommunication

Les pylônes, antennes et autres supports techniques autonomes de plus de 10 mètres de hauteur sont proscrits dans tous les espaces ouverts du territoire communal en raison de la protection des paysages. Leur création ne sera rendue possible qu'en zone UIa, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- La mutualisation des équipements sur un même mat afin d'éviter leur dispersion.
- Une intégration paysagère optimale afin qu'ils soient les plus discrets dans le grand paysage.
- Afin de prévenir tout risque de chute, les pylônes de télécommunication de plus de 10 mètres de haut doivent respecter un retrait de toute construction au moins égal à 1,5 fois leur hauteur, sauf dispositifs techniques liés à l'antenne elle-même (transformateurs, etc.).

Les pylônes, antennes et autres supports techniques autonomes de moins de 10 mètres de hauteur sont soumis à déclaration préalable et devront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du dispositif.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

F/ CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Conditions de desserte des terrains

Règles relatives aux accès sur les voies publiques :

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

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

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

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

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'*accès* doit être proportionnée au nombre de logements desservis et ne pourra pas être inférieur à :

- 4 mètres de largeur s'il dessert 1 logement
- 5 mètres de largeur s'il dessert 2 logements et plus

Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions :

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés de la manière suivante :

- Moins de 2 logements : 4 mètres minimum
- De 2 à 5 logements : 5 mètres minimum
- Plus de 5 logements : 8 mètres minimum avec obligation d'intégrer un cheminement sécurisé pour piétons et cyclistes ainsi qu'un aménagement paysagé.

Dans tous les cas les *voies* créées devront être aménagées de manière à ne pas impacter les haies existantes.

Les *voies* en impasse desservant plus de 2 logements doivent être aménagées avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Règles relatives à l'alimentation en eau potable :

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

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

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

Règles relatives à l'assainissement :

Eaux usées :

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

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

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est possible, 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 usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet établie par la commune ou le gestionnaire du réseau, conformément à l'article 1. 35-8 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Tout projet d'aménagement devra gérer ses eaux pluviales au regard des prescriptions inscrites dans le SAGE Orge-Yvette à savoir, une gestion de la pluie là où elle tombe sur la parcelle du projet par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies). Cette gestion des eaux pluviales vise la déconnexion des volumes rejetés au réseau et au cours d'eau, et de manière plus générale l'intégration de l'eau dans la ville.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle. Si la nature du sol le permet, et après une expertise l'attestant, l'infiltration totale des eaux pluviales à la parcelle pourra être envisagée.

Il convient de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques conformément à la législation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les puits existants devront par ailleurs être conservés.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

A défaut, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, réservoirs, bassins, revêtements perméables, toitures végétalisées etc.). Le débit des eaux pluviales sera limité à 1 litre /seconde/hectare pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

Règles relatives aux déchets

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division…) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Règles relatives à la desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

G/ STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'*accès* à cette place sauf en cas d'implantation à l'*alignement*.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'*accès* au *sous-sol* ne doit pas excéder 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiment*s d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les *places commandées* sont autorisées. Toutefois elles ne sont pas comptabilisées dans le nombre de places minimum imposées au titre du présent règlement.

Nombre de places de stationnement

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	**Logement**	1 place par tranche de 50 m² de surface habitable, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement. 1 place de stationnement minimum par logement locatif social. Pour toute opération de 5 logements et plus, des places visiteurs devront être créées à raison d'une place pour 5 logements.
	Hébergement	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerce de détail**	• Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 100 m² de *surface de plancher*. • Pour les constructions supérieures à 100 m² de *surface de plancher* : 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
	Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place minimum de stationnement par chambre
	Cinéma	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	**Industrie**	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
	Entrepôt	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
	Bureau	1 place de stationnement maximale par tranche entamée de 55 m² de *surface de plancher*
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement imposé pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Dans les autres zones en cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

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

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

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 qui favorise l'infiltration des eaux de pluie.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toute création de logements nouveaux au sein d'une construction existante est soumise à autorisation de travaux et ne pourra être autorisée que sous condition de respecter les normes de stationnement du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

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

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la Construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'Habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Rappel : Le stationnement des vélos devra être conforme à l'article L.113-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, au décret du 25 juin 2022 et à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes minimales en vigueur :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	**Logement**	• 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales • 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	**Bureau**	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	**Artisanat et commerce de détail**	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Équipements publics**	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment

Les locaux destinés au stationnement vélo devront être sécurisé et facilement accessibles (situés en rez-de-chaussée, à proximité des accès, etc.). De plus, ils devront être distincts et indépendants des autres locaux (poubelles, poussettes, etc.).

De plus, conformément à l'article L152-6-1 du Code de l'urbanisme, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

H/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

Pour toute opération de logements de plus de 10 logements, et/ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m², le dispositif suivant s'applique :

Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle :

- Le projet devra comporter au moins 60 % de logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La totalité des logements de 4 pièces et plus devra intégrer une double orientation. Ce dispositif permet également d'éviter une desserte des logements par un long couloir aveugle.
- La mono-orientation nord des logements sera à éviter dans la mesure du possible.

Développer des logements « utilisables » :

- Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
- Par ailleurs, il est recommandé que chaque logement dispose d'un espace de stockage dédié (cave ou cellier).

Développer des logements agréables :

- S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse).
- Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants).
- Penser les espaces de jardin en tenant compte de leur ensoleillement et du vent.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

ZONE UA

CENTRE ANCIEN ET CŒURS DE HAMEAUX

Présentation

La zone UA est constituée par le tissu le plus ancien de la commune. 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.

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.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			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.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			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.
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Règles spécifiques au hameau de Bel Air :

Au-delà de la bande B identifiée sur le plan de zonage, toute construction principale est interdite. Seules les constructions annexes y sont autorisées.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer.

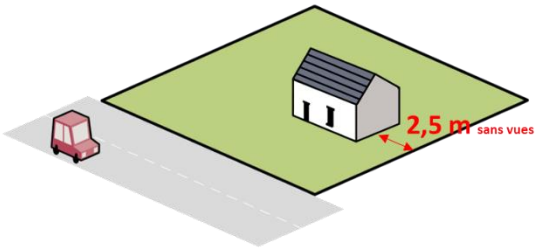
L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.

En cas d'implantation en retrait, la continuité visuelle doit être assurée par un mur de clôture plein ou par un mur bahut surmonté d'une grille.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

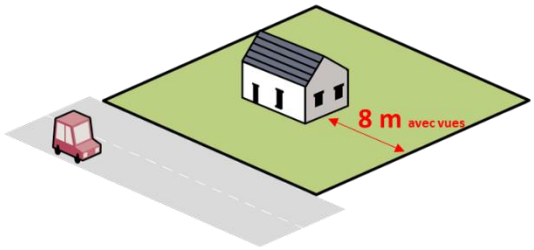
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance d'au moins :

- 2,5 mètres lorsque la façade ne comporte pas de vues
- 8 mètres dans le cas contraire.



Les constructions annexes de plus de 5m² devront être implantées en retrait avec une distance d'au moins 3 mètres.

Les terrasses et balcons sont considérées comme créant une vue directe et devront également être situées à au moins de 8 m des limites séparatives.



Règle spécifique au hameau de Bel Air :

Au sein de la bande B identifiée sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance d'au moins :

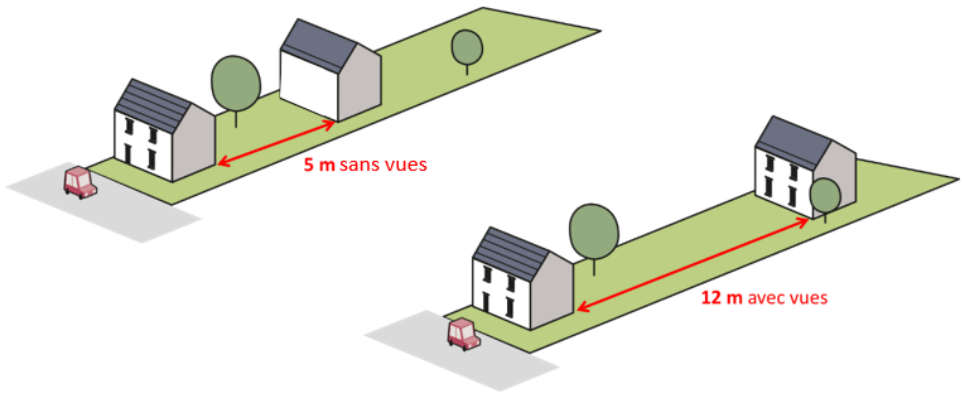
- 2,5 mètres lorsque la façade ne comporte pas de vues
- 8 mètres dans le cas contraire

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

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

- 12 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes
- 5 mètres dans les cas contraires.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

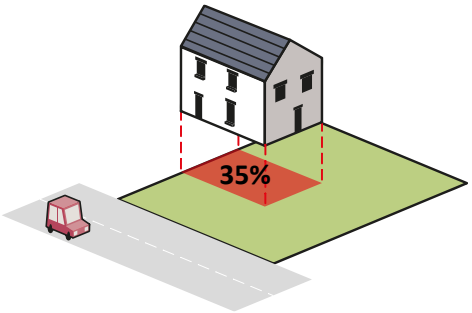


2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

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

Règle spécifique au hameau de Bel Air :

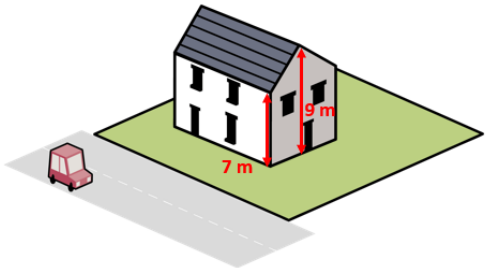
Au sein de la bande B identifiée sur le plan de zonage, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain compris au sein de la bande B.



2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+combles et :

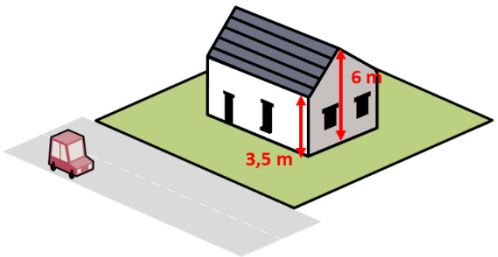
- 7 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres au faitage



Règle spécifique au hameau de Bel Air :

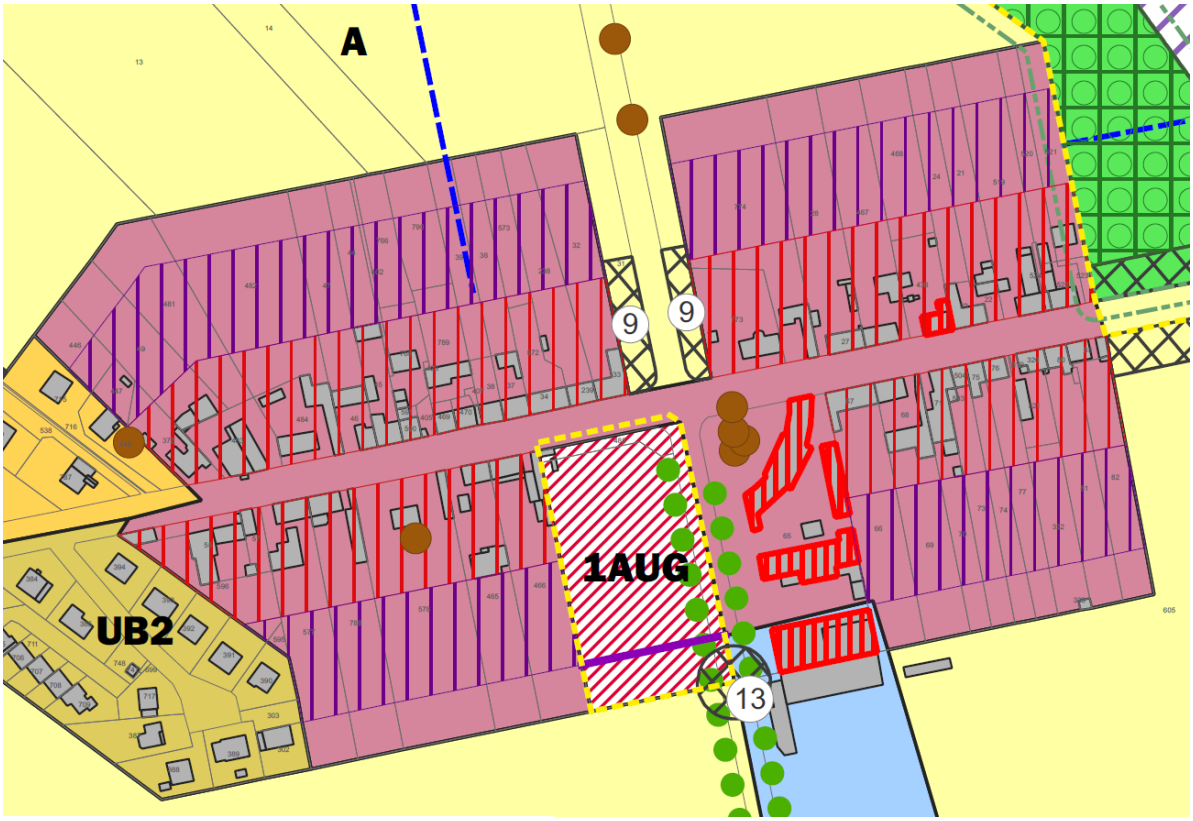
Au sein de la bande B identifiée sur le plan de zonage, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+combles et :

- 3,5 mètres à l'égout du toit
- 6 mètres au faitage



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Synthèse des règles applicables au hameau de Bel Air



Bande de constructibilité A

Bande de constructibilité B

Tableau de synthèse des règles applicables au sein de la zone UA de Bel Air :

	Règles applicables au sein de la bande A	Règles applicables au sein de la bande B
Implantation des constructions par rapport à l'alignement	Implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer.	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation possible en limite séparative ou en retrait	Implantation obligatoirement en retrait des limites séparatives
Implantation des constructions sur une même unité foncière	Retrait obligatoire entre deux constructions principales	
Emprise au sol maximale des constructions	35 % maximum de la superficie globale du terrain	20 %maximum de la superficie du terrain compris au sein de la bande B.
Hauteur maximale des constructions	R+1+combles (7m à l'égout du toit / 9m au faitage)	R+combles (3,5m à l'égout du toit / 6m au faitage)

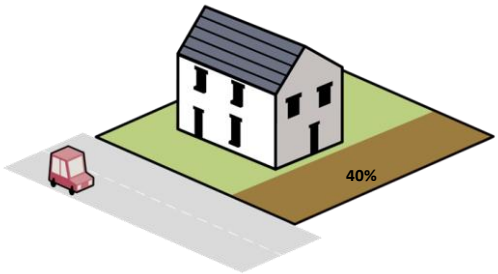
Pour rappel, aucune construction principale n'est autorisée au-delà de la bande B. Seules les constructions annexes y sont autorisées.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 40 %.



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

ZONE UB

TISSU RÉSIDENTIEL A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

Présentation

La zone UB accueille principalement de l'habitat individuel. Le tissu urbain qui la compose est moins dense que dans le centre bourg et les cœurs de hameaux. Cette zone se divise en deux secteurs, à savoir :

- Le secteur UB1 qui correspond au pavillonnaire diffus
- Le secteur UB2 qui correspond aux lotissements plus denses.

L'objectif du règlement est de pérenniser les formes bâties et les caractéristiques paysagères de la zone, tout en permettant de nouvelles constructions dans le respect d'une bonne insertion paysagère.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			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.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

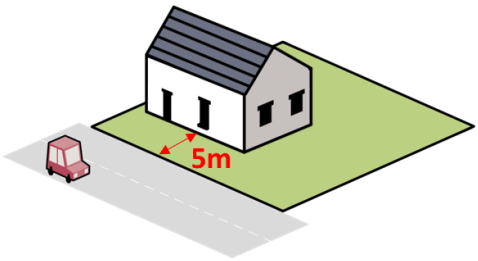
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer.

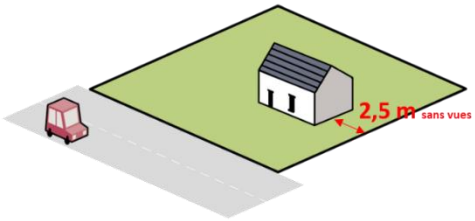
L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

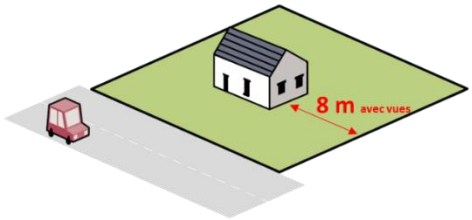
Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au maximum. La distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :

- 2,5 mètres lorsque la façade ne comporte pas de vues
- 8 mètres dans le cas contraire



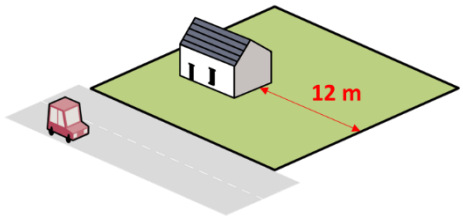
Les constructions annexes de plus de 5 m² devront être implantée en retrait avec une distance d'au moins 3 mètres.

Les terrasses et balcons sont considérées comme créant une vue directe et devront également être situées à au moins de 8 m des limites séparatives.



Règle spécifique en UB1 :

Un retrait spécifique de 12 mètres depuis au moins une des limites séparatives est imposé.

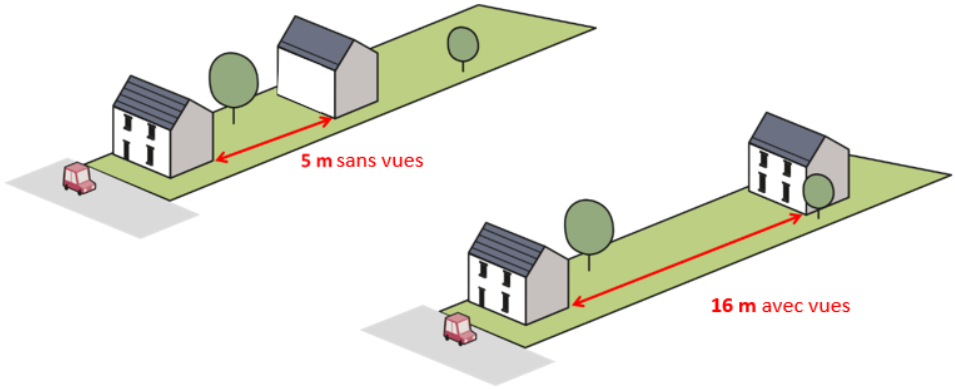


2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

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

- 16 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes
- 5 mètres dans les cas contraires.

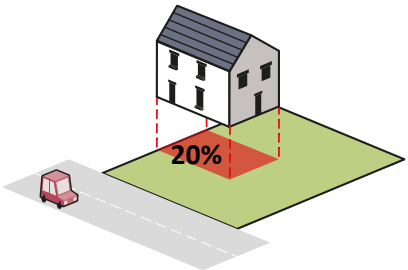
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025



2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

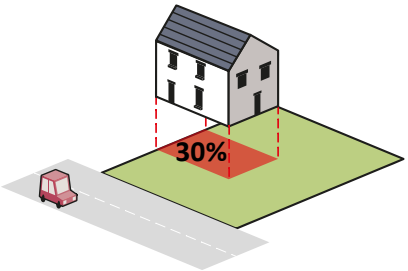
Règle spécifique en UB1 :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 20% de la superficie globale du terrain.



Règle spécifique en UB2 :

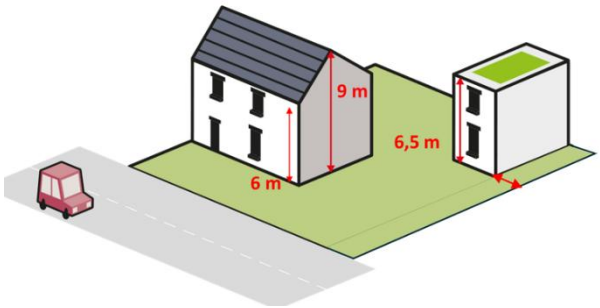
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 30% de la superficie globale du terrain.



2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 et R+1+combles et :

- 6 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres au faitage
- 6,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse et sous réserve que la construction soit implantée en retrait d'au moins 2,5 mètres des limites séparatives. En cas d'implantation sur une limite séparative la hauteur est limitée à 3,5 mètres



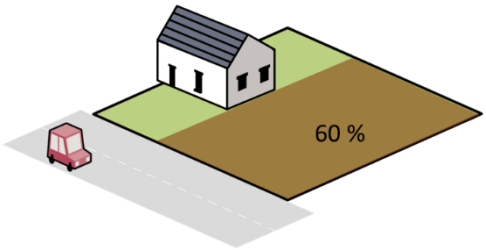
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

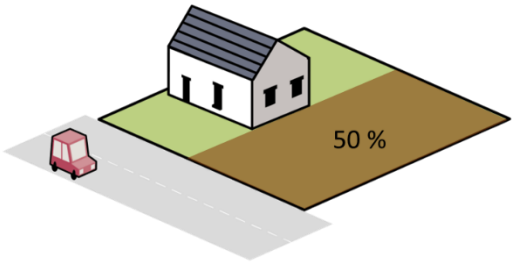
Règle spécifique en UB1 :

La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 60 %.



Règle spécifique en UB2 :

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



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

ZONE UG

ZONE RÉSIDENTIELLE CONSTITUÉE D'HABITAT MIXTE

Présentation

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, dont le quartier des Eoliennes.

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.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			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.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

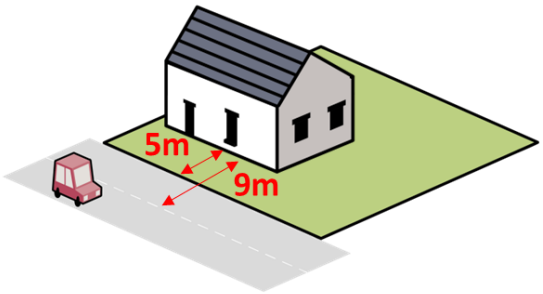
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- Minimum 9 mètres de l'axe de la voirie existante ou à créer
- Minimum 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer

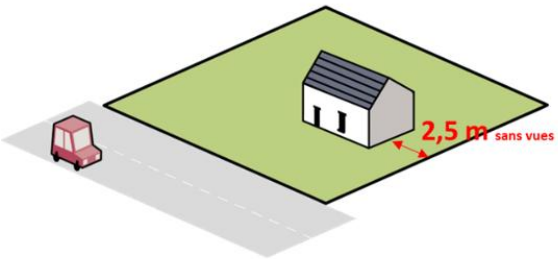


L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

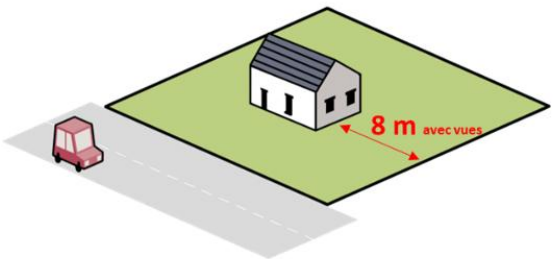
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :

- 8 mètres lorsque la façade comporte des vues
- 2,5 mètres lorsque la façade ne comporte pas de vues



Les terrasses et balcons sont considérés comme créant une vue directe et devront également être situés minimum 8 mètres des limites séparatives.

Les constructions annexes de plus de 5m² devront être implantées en retrait avec une distance d'au moins 3 mètres.

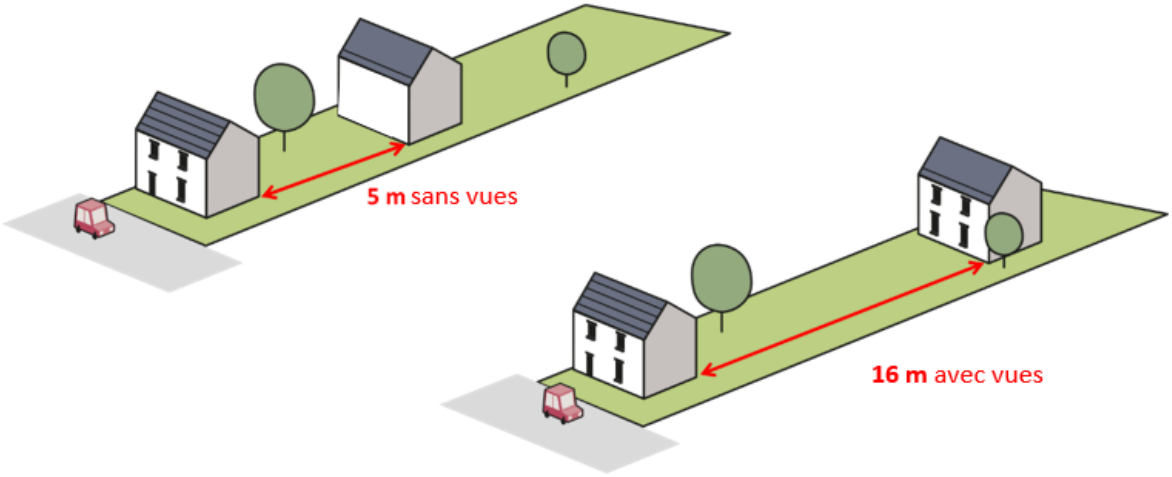


2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

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

- 16 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes
- 5 mètres dans les cas contraires.

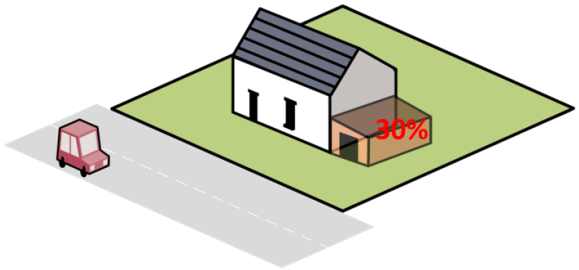
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025



2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du présent PLU, augmentée de maximum 30 % de la surface de la construction existante.

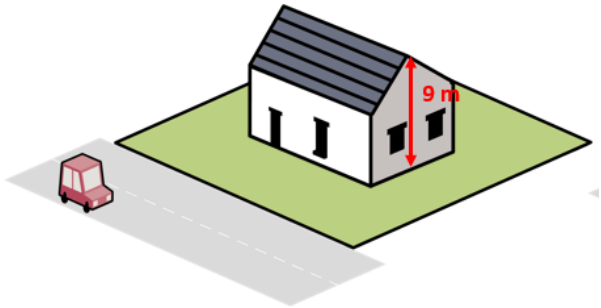
Exemple : Pour une construction de 100m², une augmentation de 30 m² maximum sera autorisée.



2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+combles/attique ou R+2 et :

- 6 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres au faitage
- 9,5 mètres à l'acrotère

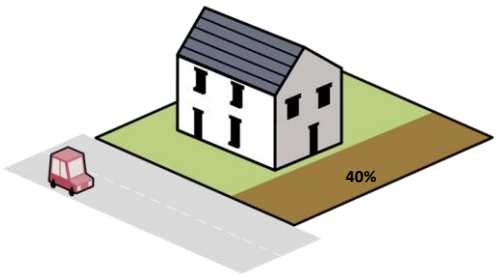


Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 40 %.



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

ZONE UL

ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Présentation

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 ;
- **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 ;

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.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Dans toute la zone : • sous réserve de respecter les orientations fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation • sous réserve d'être strictement liées au fonctionnement et au gardiennage des installations et équipements autorisés ou la réhabilitation des locaux déjà affectés à cet usage
Hébergement			Dans toute la zone : • sous réserve de respecter les orientations fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation **En ULa et ULd :** sous réserve d'être directement lié aux équipements et établissements autorisés par ailleurs
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			**En ULa :** sous réserve de constituer directement le complément souhaitable de l'un des modes d'occupation ou d'utilisation autorisé par ailleurs
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel		Uniquement en ULb	
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			Dans toute la zone : sous réserve de respecter les orientations fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			**En ULd :** sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité et de ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			**En ULa, ULb, ULc :** sous réserve de constituer directement le complément souhaitable de l'un des modes d'occupation ou d'utilisation autorisé par ailleurs **En zone ULc :** sous réserve d'être liés à l'accueil du public, à la promotion et à la découverte du patrimoine et des espaces naturels
Locaux techniques et industriels des administrations			

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

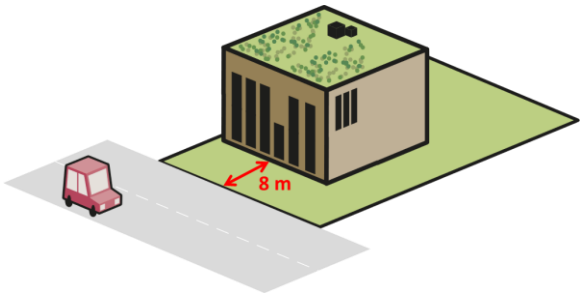
publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Hors ULa et ULd	Uniquement en ULa et ULd	**En ULc :** sous réserve d'être des installations liées à la prévention, à l'information et à la formation en matière de santé
Salles d'art et de spectacles	Hors ULb et ULd	Uniquement en ULb et ULd	
Équipements sportifs	Hors ULa, ULb et ULd	Uniquement en ULa, ULb et ULd	
Autres équipements recevant du public			**En ULb :** sous réserve d'être liés à des activités touristiques, culturelles, sportives et de loisirs, d'accueil de séminaires et de centre de loisirs
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

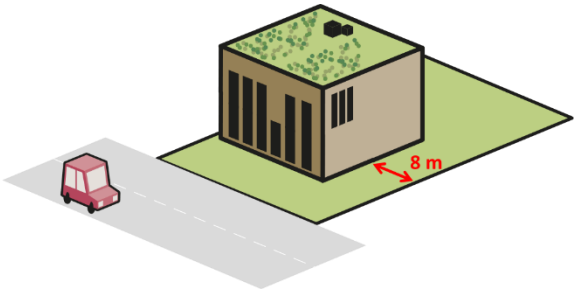
2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement des voies existantes ou à créer.



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Règle spécifique en ULa, ULb et ULc :

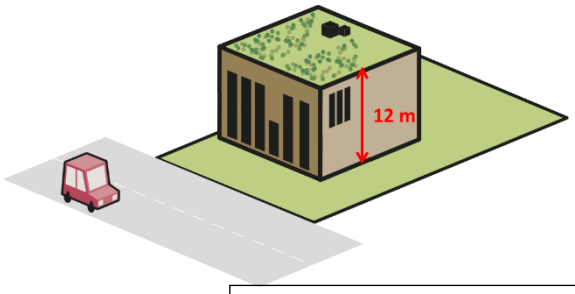
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 60% de la superficie globale du terrain.

Règle spécifique en ULd :

Non règlementé.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

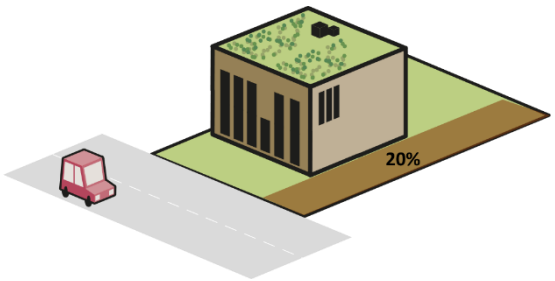
La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.



Règle spécifique en ULa, ULb et ULc :

La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 25 %.

Règle spécifique en ULd :

La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 20 %.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

ZONE UI

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Présentation

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.

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.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Sous réserve d'être destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage, l'entretien ou le fonctionnement des activités ou locaux autorisés
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Sous réserve d'être le complément d'une activité principale autorisée.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

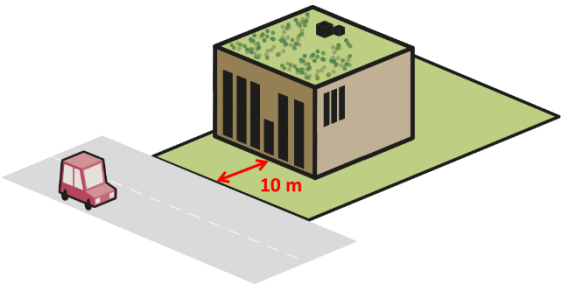
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies existantes ou à créer.

En bordure de la RD 97, une bande non constructible de 20 mètres de large sera traitée de manière paysagère.



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

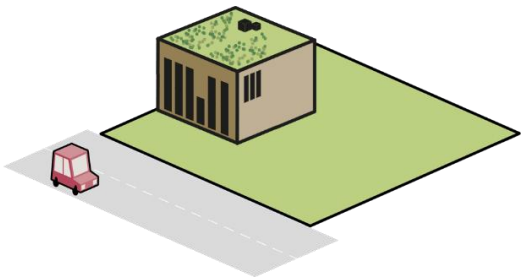
- soit en limite séparative sur un côté
- soit en retrait d'au moins 3 mètres.

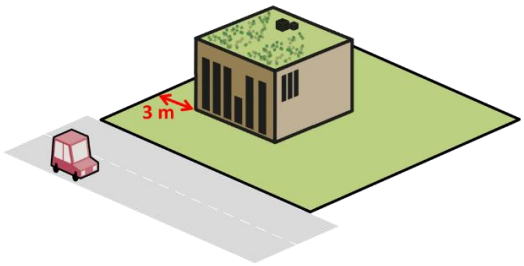
Les constructions annexes de plus de 5 m² devront être implantées en retrait avec une distance d'au moins 3 mètres.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

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

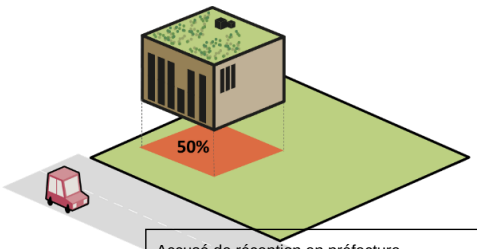
- d'au moins 8,00 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- d'au moins 5,00 mètres dans les cas contraires.





2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

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

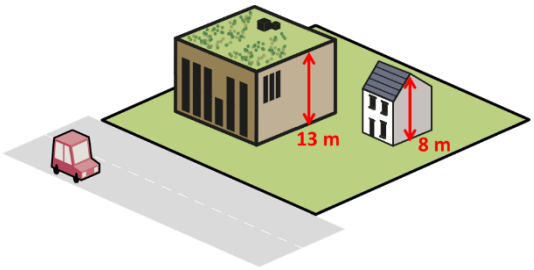


Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 mètres au faîtage pour les constructions à destination d'habitation
- 13 mètres au point le plus haut pour les autres constructions.



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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

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.

La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 15 %. Les espaces verts devront représenter au moins 10% de l'emprise totale de l'unité foncière.

50% des marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

ZONE 1AUG

ZONE À URBANISER AU HAMEAU DE BEL AIR

Présentation

Il s'agit d'une zone « à urbaniser » non équipée mais qui, située à proximité du hameau de Bel Air, doit accueillir une extension urbaine pour les prochaines années.

La zone 1AUG pourra recevoir des constructions au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voiries 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 implantions 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.

Cette zone est couverte par l'OAP « Marronniers-Dreyfus ».

Schéma de l'OAP (l'OAP complète figure au sein du document 4. OAP du PLU) :

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Les constructions indiquées dans le tableau ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et respectant l'OAP « Marronnier-Dreyfus ». Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la zone.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			• 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. • sous réserve qu'elles respectent les orientations de l'OAP « Marronniers-Dreyfus »
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			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.
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer.

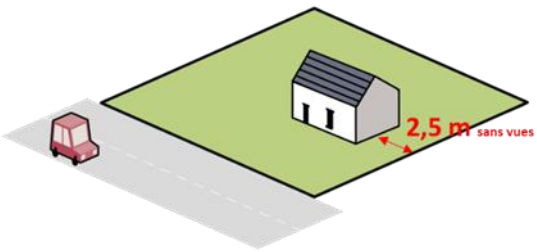
L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.

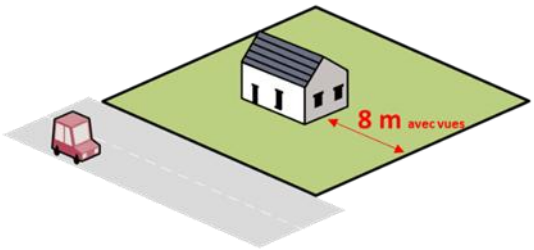
En cas d'implantation en retrait, la continuité visuelle doit être assurée par un mur de clôture plein ou par un mur bahut en meulière et pierre de parements surmonté d'une grille.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance d'au moins :

- 2,5 mètres lorsque la façade ne comporte pas de vues
- 8 mètres dans le cas contraire





Les constructions principales devront s'implanter avec un retrait spécifique de 15 mètres minimum depuis la limite de zone avec la zone agricole A, conformément au parti d'aménagement exprimé au sein de l'OAP.

Les constructions annexes de plus de 5 m² devront être implantées en retrait avec une distance d'au moins 3 mètres.

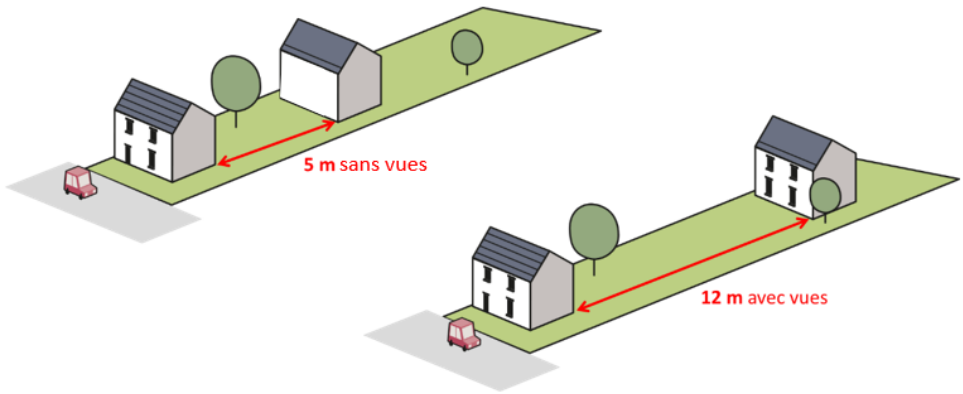
Les terrasses et balcons sont considérées comme créant une vue directe et devront également être situées à au moins de 8 mètres des limites séparatives.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

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

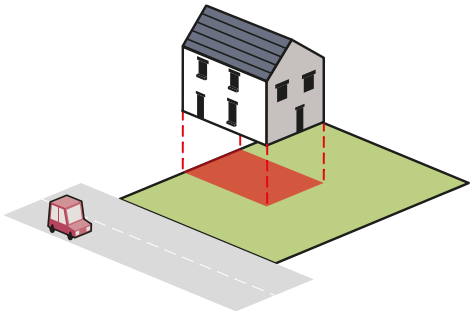
- 12 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes
- 5 mètres dans les cas contraires.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025



2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

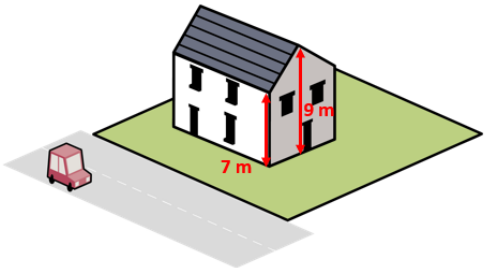
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 35 % de la superficie globale du terrain.



2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+combles et :

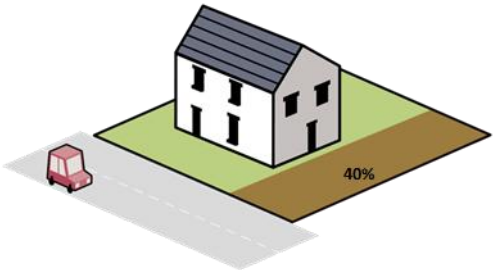
- 7 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres au faitage



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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 40 %.



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

ZONE 1AUB

ZONE À URBANISER AU HAMEAU DE LA CHARMOISE

Présentation

Il s'agit d'une zone « à urbaniser » non équipée mais qui, située au sein du hameau de la Charmoise, doit accueillir une extension urbaine pour les prochaines années.

La zone 1AUB pourra 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 implantions 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.

Cette zone est couverte par l'OAP « Charmoise ».

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Les constructions indiquées dans le tableau ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et respectant l'OAP « Charmoise ». Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans les orientations particulières d'aménagement applicables à la zone.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

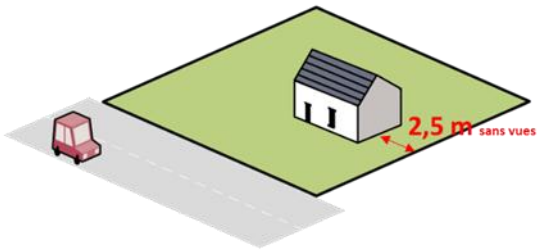
Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer.

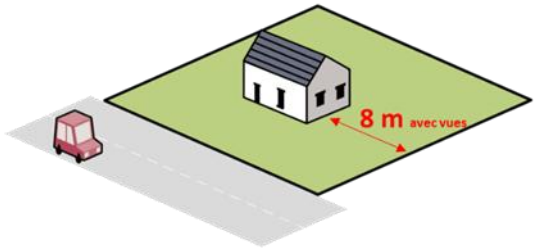
L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au maximum. La distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :

- 2,5 mètres lorsque la façade ne comporte pas de vues
- 8 mètres lorsque la façade comporte des vues





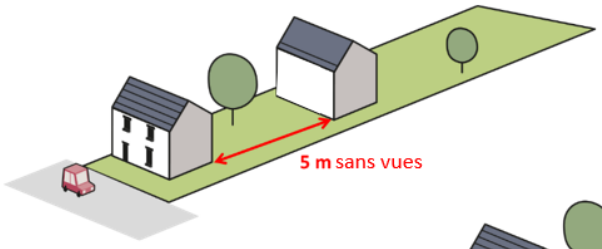
Les constructions annexes de plus de 5m² devront être implantées en retrait avec une distance d'au moins 3 mètres.

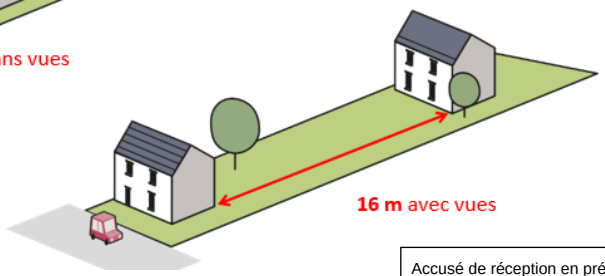
Les terrasses et balcons sont considérées comme créant une vue directe et devront également être situées à au moins de 8 mètres des limites séparatives.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

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

- 16 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes
- 5 mètres lorsque les façades ne comportent pas de vues directes.

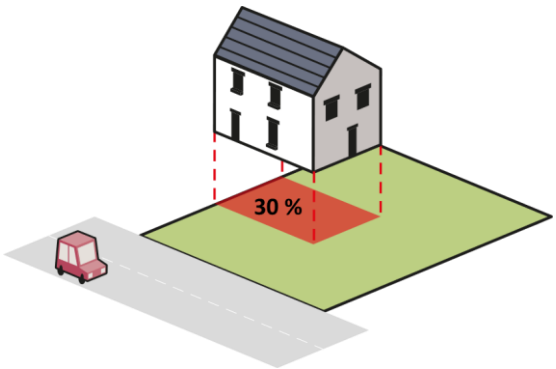




Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

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



2.5 – Hauteur maximale des constructions

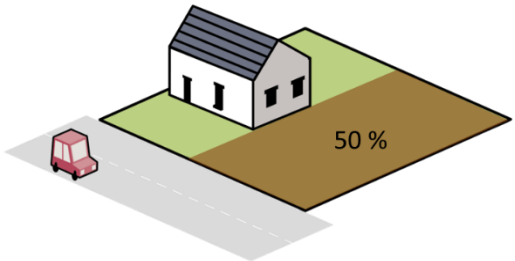
La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 et R+1+combles et :

- 6 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres au faitage
- 6,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse

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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

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



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

ZONE N

ZONE NATURELLE

Présentation

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 cinq sous-secteurs :

- 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 Nzh qui recouvrent les zones humides du territoire, telles qu'identifiées par les services de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports de la Région Île-de-France (DRIEAT) et du Syndicat de l'Orge. Toute construction ou aménagement y est strictement interdit.
- la zone Nc qui correspond au cimetière communal.
- 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.

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.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement	Nzh		Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve que les constructions et installations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Hébergement	Nzh		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			**En N* et N*t :** sous réserve d'être créée et aménagé dans le volume bâti d'une construction existante et/ou de constituer une extension d'une construction existante et/ou une annexe
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			**En N*t :** sous réserve d'être créée et aménagé dans le volume bâti d'une construction existante et/ou de constituer une extension d'une construction existante et/ou une annexe
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			**En N*t :** sous réserve d'être créée et aménagé dans le volume bâti d'une construction existante et/ou de constituer une extension d'une construction existante et/ou une annexe
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			**En N :** Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés uniquement et sous réserve que les constructions et installations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. **En N* et N*t :** sous réserve d'être créée et aménagé dans le volume bâti d'une construction existante et/ou de constituer une extension d'une construction existante et/ou une annexe **En Nc :** sous réserve d'être lié et nécessaire à l'activité de cimetière
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			**En N* et N*t :** sous réserve d'être créée et aménagé dans le volume bâti d'une construction existante et/ou de constituer une extension d'une construction existante et/ou une annexe
Exploitation forestière			

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

De manière générale, au sein de l'ensemble des zones N sont autorisés :

- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux mobilités (circulations douces, infrastructures routières).
- 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 ouvrages du réseau public (gaz, électricité, etc.) ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

De manière générale, au sein de l'ensemble des zones N sont interdits :

- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie éolienne.

En zone Nzh :

Sont interdits tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels, le pompage
- le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement
- l'imperméabilisation des sols
- seuls les végétaux spécifiques des milieux humides peuvent être plantés
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont autorisés sous condition en zone Nzh :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

En zone Nc :

Sont autorisés les aménagements, affouillements, exhaussements, nécessaires au bon fonctionnement du cimetière communal.

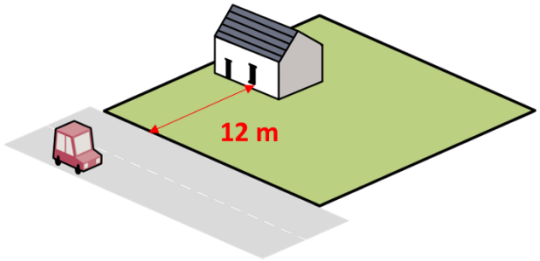
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer.

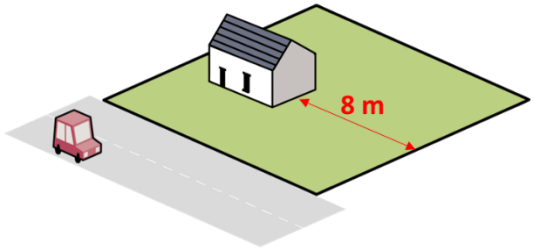
Dans le cas d'extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale, celles-ci pourront néanmoins être autorisées dans le prolongement des façades.



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être en retrait des limites séparatives. La distance de retrait des limites séparatives doit être de minimum 8 mètres.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale, celles-ci pourront néanmoins être autorisées dans le prolongement des façades.



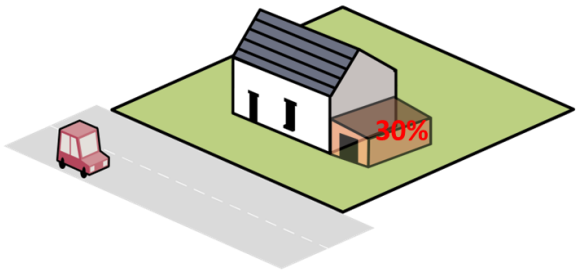
2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

En zones N, N* et N*t :

L'emprise au sol est limitée à l'emprise au sol du bâti existant à la date d'approbation du règlement augmenté de +15% maximum et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.



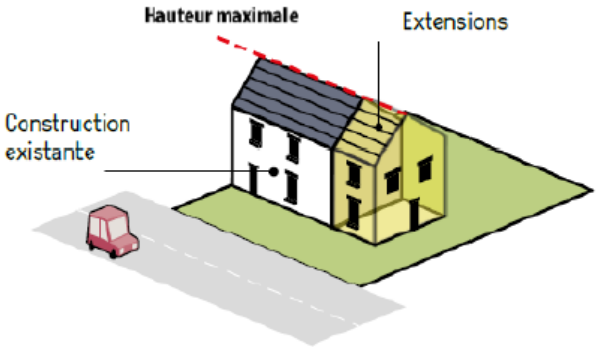
En zone Nc :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 5% de la superficie de la zone Nc.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée à la hauteur à l'égout et au faitage de la construction existante.



En zone Nc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+combles et :

- 7 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres au faitage

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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions et annexes autorisées.

En zone Nzh :

Il est recommandé de planter des végétaux spécifiques des milieux humides.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

ZONE A

ZONE AGRICOLE

Présentation

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, ainsi que les espace à préserver au titre des vues et perspectives qu'ils offrent sur le grand paysage. Elles sont strictement inconstructibles.

L'objectif du règlement est de maintenir et de favoriser l'exercice et le développement de l'activité agricole, et de préserver les espaces agricoles du territoire communal.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement	A*		**En A :** • sous réserve d'être directement liés et nécessaires à l'utilisation, la surveillance et le fonctionnement des installations agricoles, • sous réserve d'être situés à proximité des bâtiments agricoles
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	A*		**En A :** • sous réserve d'être directement liés à la vente de produits locaux et en lien avec l'activité agricole et sous condition de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher. Dans tous les cas, ces constructions doivent être implantées de manière contiguë à un bâtiment agricole.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		En A	**En A* :** • seuls sont autorisés les abris pour animaux, ouverts sur au moins un côté, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Exploitation forestière			

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Sont autorisés :

- Les constructions, ouvrages ou installations lorsqu'ils sont liés aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets.
- 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 ouvrages du réseau public (gaz, électricité, etc.) ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

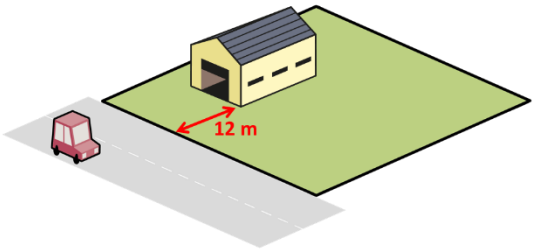
Sont interdits :

- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie éolienne.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

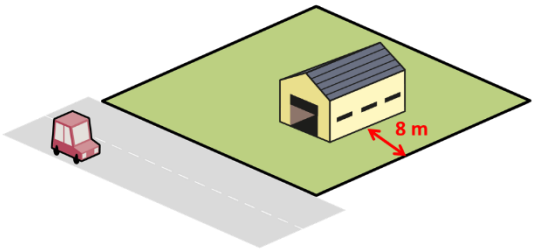
Les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer.



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être en retrait des limites séparatives. La distance de retrait des limites séparatives doit être de minimum 8 mètres.

En limite de zones urbaines (U) et de zones à urbaniser (AU), cette distance est portée à 20 mètres.



2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

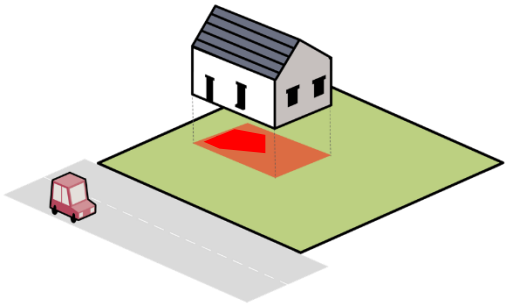
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 150 m² par unité foncière.

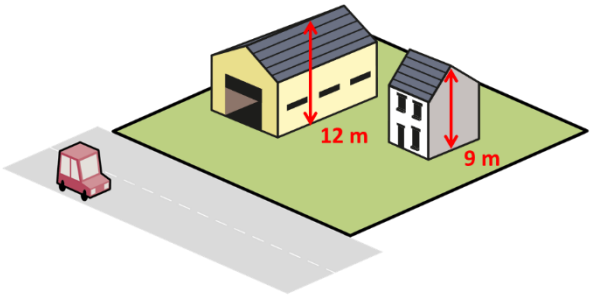
L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les serres.



2.5 – Hauteur maximale des constructions

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



- la hauteur totale des constructions principales à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.
- la hauteur des bâtiments agricoles ou forestiers ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut.
- La hauteur totale des serres et abris pour animaux ne doit pas excéder 3 mètres au point le plus haut.

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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions et annexes autorisées.

Tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres.

Sauf impossibilité technique lié à la nature des sols ou de l'activité, des haies mélifères doivent être plantées le long des routes.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

3/ LEXIQUE ET ANNEXES

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

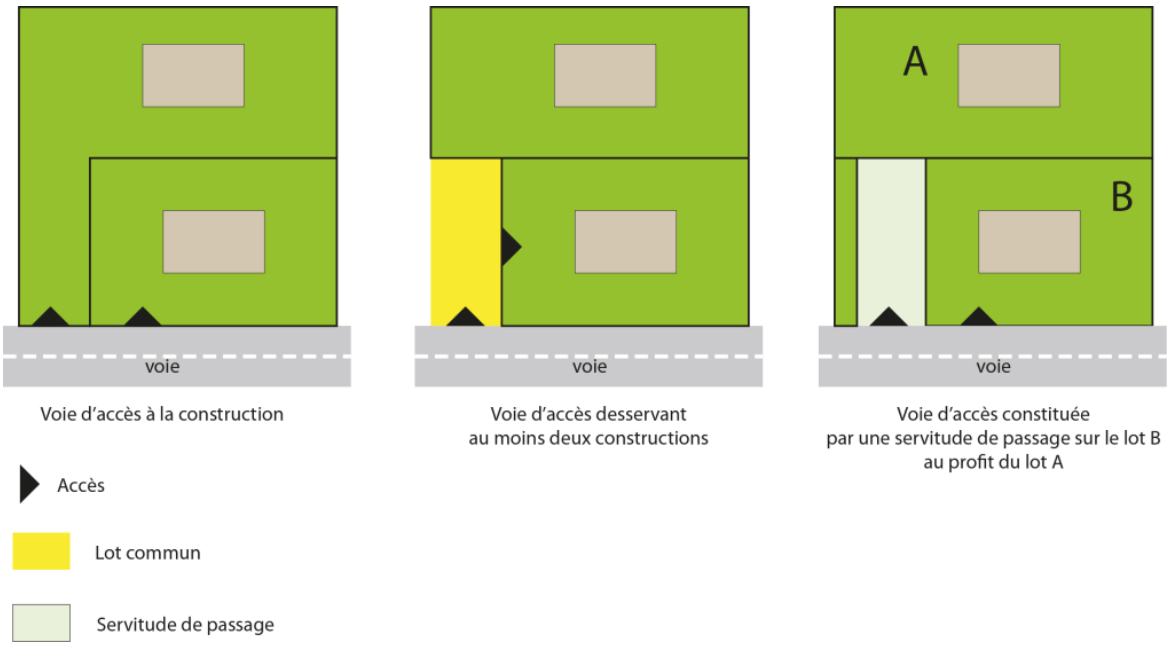
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

LEXIQUE

Accès et voie

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

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



Acrotère

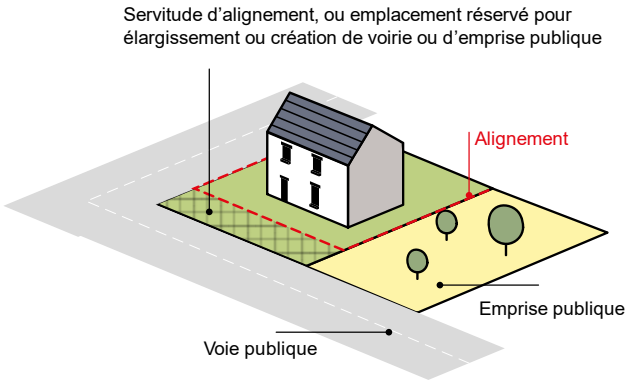
Muret plein ou à claire-*voie* établi au faîte des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.

Affouillement

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

Alignement

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



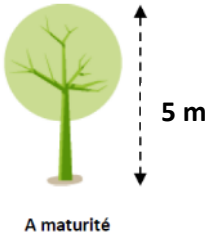
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Annexe

Voir « Construction annexe »

Arbre

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de “haute tige” doit présenter une capacité de développement supérieure à 5 mètres à maturité et/ou d’un tronc d’une circonférence d’au minimum 25 cm mesuré à 1,30 mètre de haut à compter du sol.



Attique

Niveau placé au sommet d’une construction et situé en retrait par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction d’un minimum de 1,5 mètre.

Axe de la voie

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.

Balcon

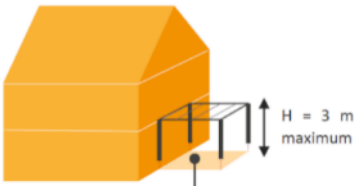
Plateforme en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec une pièce.

Bâtiment

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

Carport

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



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) et/ou de plantation de végétaux (haies…), qui délimite un terrain qui sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public, ou à l'intérieur d'une même unité foncière.
On distingue deux types de clôtures :

- La clôture séparative, qui est placée sur le terrain du propriétaire, légèrement en retrait de la limite séparative entre son terrain et celui de son voisin.
- la clôture mitoyenne, placée exactement sur la limite séparative entre les deux terrains. La mitoyenneté entraîne des droits et obligations pour les propriétaires du mur en matière de travaux.

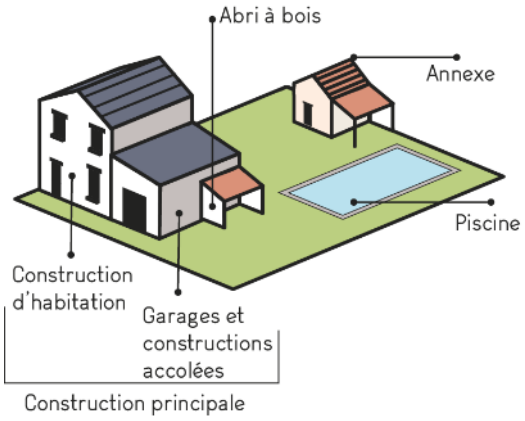
Construction

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

Construction annexe

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

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



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

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Construction existante

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

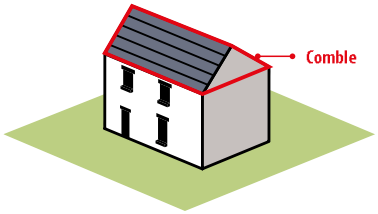
Une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

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

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal. Il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines* (hauteur de la couverture inférieure à 1,80 mètre au point le plus haut), etc.

Comble

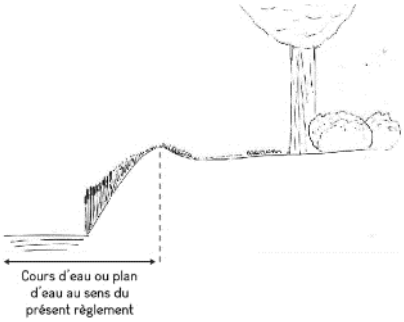
Le *comble* est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture à pente d'un *bâtiment.*



Cours d'eau et plans d'eau

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

Un plan d'eau est une entendue d'eau stagnante, naturelle ou formée artificiellement, d'une superficie d'au moins 30 m² (berges comprises). Au sens du présent règlement, les plans d'eau induisent les mêmes règles que les cours d'eau, notamment concernant le retrait des constructions.



Égout du toit

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Il constitue la partie basse du toit.

Emplacement réservé

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Emprise au sol

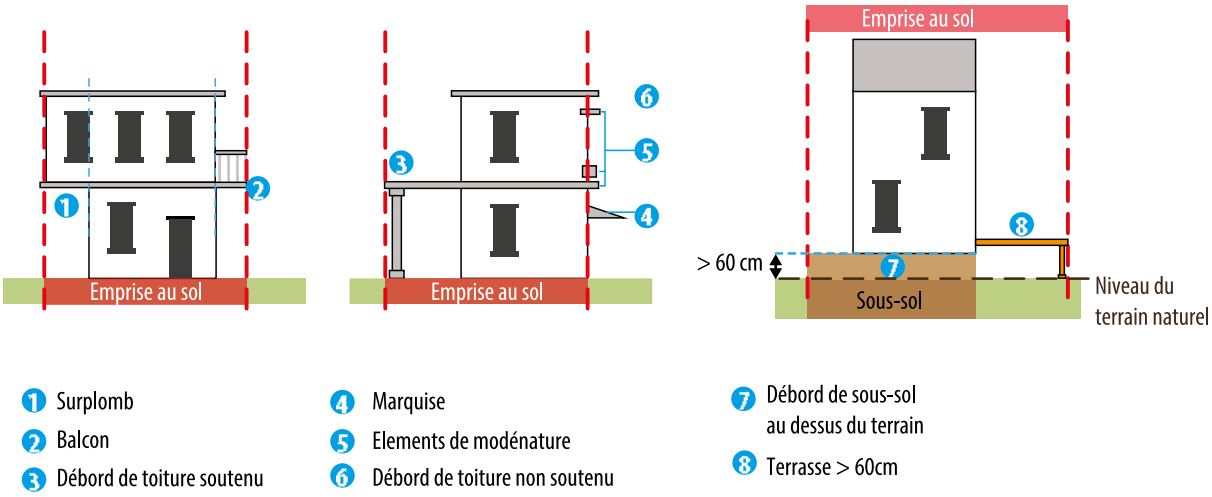
L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des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

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

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

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

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



Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions.

Espace vert de pleine terre

Un *espace vert de pleine terre* est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrage sous sa surface. Les allées piétonnes réalisées en matériaux perméables et naturels, par exemple en pavés à joints enherbés, pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre dès lors qu'ils n'excèdent pas une largeur de 1,40 mètre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, *piscines*, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, les rampes d'accès aux sous-sols.

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Espace perméable

Un *espace perméable* est un espace qui permet l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

Extension

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la *construction existante*. N'est pas considérée comme une extension une construction accolée d'une superficie de moins de 20 m² dépourvue de façade sur au moins un côté.

Exhaussement

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

Façade

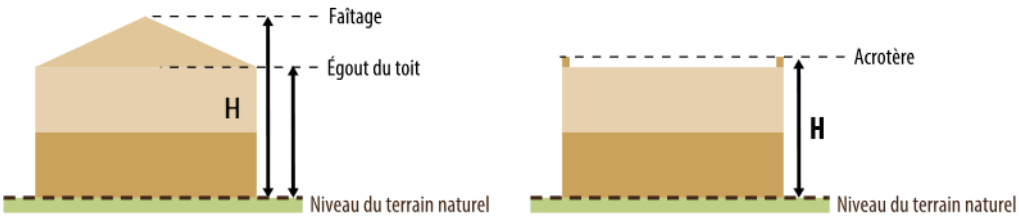
Les *façades* d'un *bâtiment* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les *ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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

Faîtage

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

Hauteur des constructions



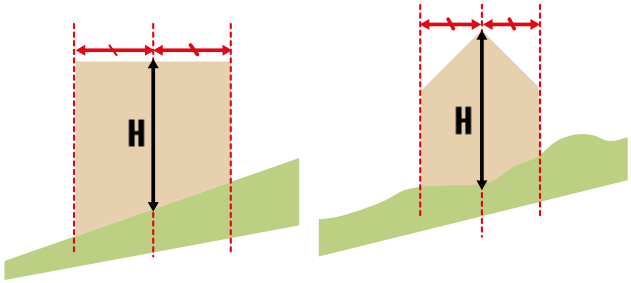
La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de l'autorisation. Le point le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

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

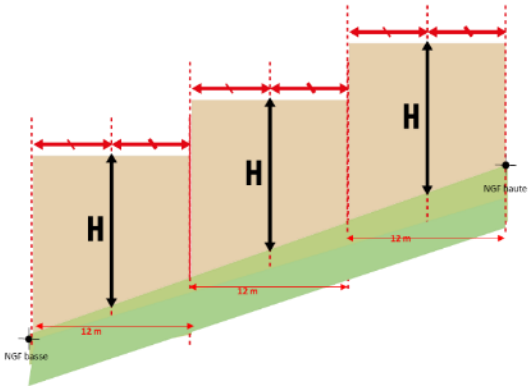
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

En cas d'unité foncière en pente, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian calculé entre la cote N.G.F (nivellement général de la France) la plus élevée de la construction et la cote N.G.F la moins élevée de la construction, c'est-à-dire à la cote N.G.F pris au milieu de la construction (intersection des diagonales) au terrain naturel.

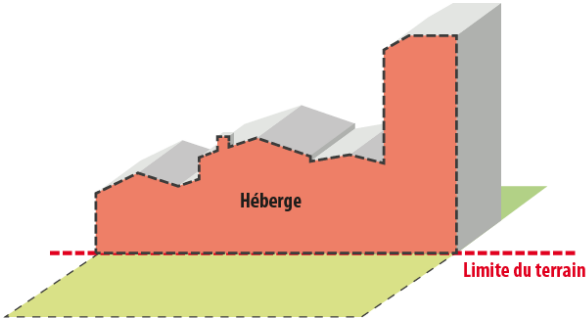


Si le linéaire de façade est supérieur à 12 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 12 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).



Héberge :

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



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

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

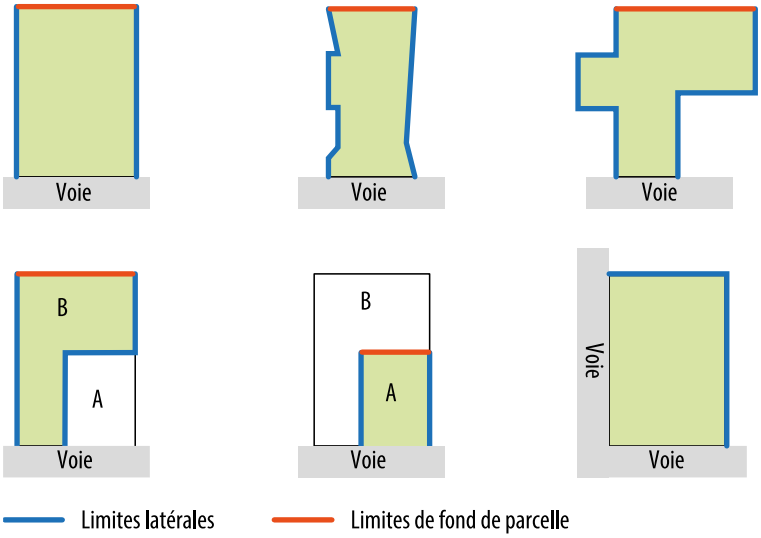
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

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

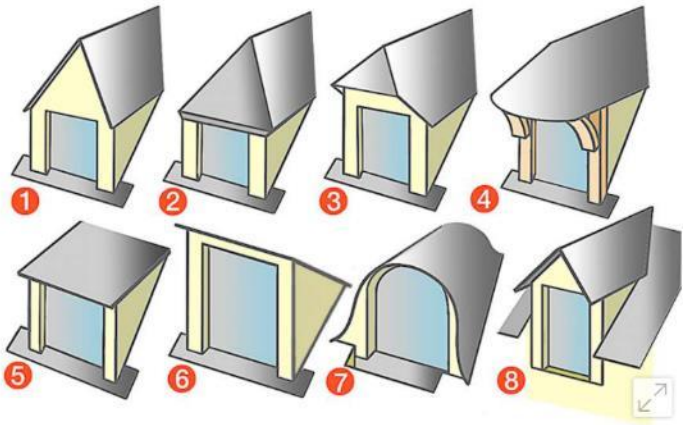
En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

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



Lucarne

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



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

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.

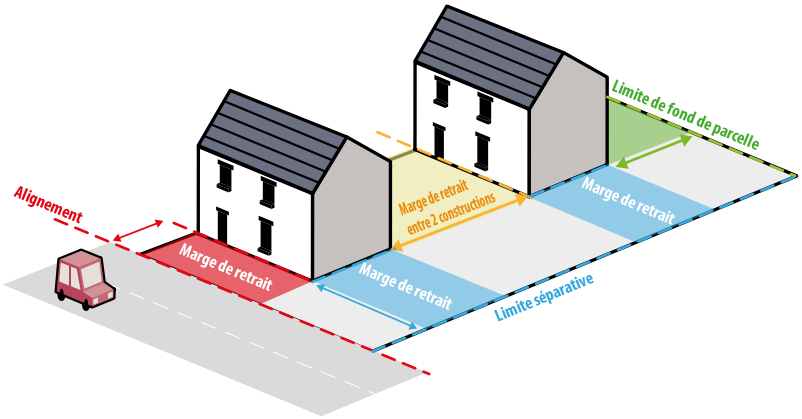
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Marge de recul ou de retrait

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

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

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



Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade* avec *ouverture* est une *façade* aveugle.

Ouvertures créant des vues

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

- les *ouvertures* situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes,*
- les *balcons,* marches et paliers des escaliers extérieurs,
- les *loggias*,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

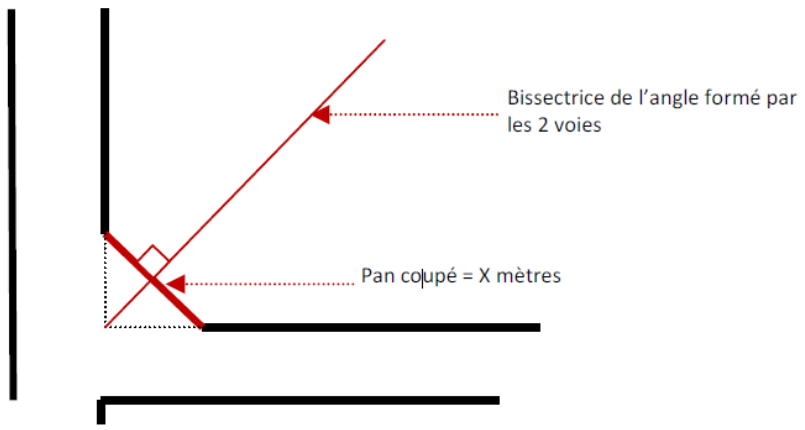
- les *ouvertures* situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher,
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'*ouverture* ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les puits de lumière
- les châssis fixes (non ouvrant) à verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'*ouverture* de toute nature donnant sur la terrasse hors *accès* technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

Ouverture de toit

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Pan coupé :
Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet**.**



Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Parement

Le *parement* correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques. Il peut également s'agir d'un revêtement qui permet d'habiller une façade ou un mur.

Piscine

Une *piscine* est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

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

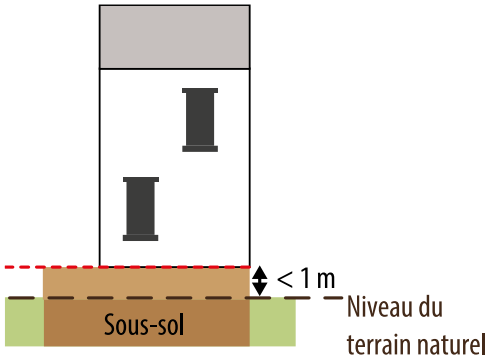
Pignon et mur *pignon*

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Sous-sol

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



Surélévation

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

Surface de plancher

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

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

Terrain

Voir « *unité foncière* »

Toiture

Une toiture (l'ensemble des toits d'un bâtiment) est une couverture généralement supportée par une charpente. Elle peut être constituée d'un ou plusieurs pans, ou être plane (toiture-terrasse). Elle peut comporter des ouvertures de type lucarne, châssis de toit.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Unité foncière

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

Voie ou emprise publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

ANNEXES

Patrimoine bâti remarquable : fiches

EGLISE SAINT-MARTIN

PRESENTATION

Adresse : Place de la Mairie, Rue de la Tourelle
Cadastre : C 1296
Zonage du PLU : UA
Localisation : Centre ville
Affectation : Lieu de culte.
Protection : Inscription à l'inventaire Départemental de l'Essonne

DESCRIPTIF

Historique : Les prémices de l'église datent du XIIème siècle. L'église comporte une nef unique de trois traversées, éclairées par des baies en arcs brisés surbaissées, et terminée par un chevet à pans coupés soutenu par de puissants contreforts. Détériorée sous Charles IX et restaurée en 1757 elle est complétée à par un escalier extérieur qui dessert une extension sous forme de chapelle dite des « Dames ». Le clocher est massif et peu élevé, il est percé sur chaque pignon de baies doubles désormais fermées par des abat-sons. Mi-XXème siècle, l'ensemble est rénové, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de la construction pour acquérir son aspect et sa composition actuels.

Caractère général et matériaux utilisés : Ce bâtiment ne fait pas l'objet d'un classement ou d'une inscription au titre des Monuments Historiques.
L'ensemble est réalisé en pierres enduites et en meulières. Lors de travaux récents de réfection des façades, les murs ont été recouverts d'un enduit ciment, éloigné des parements d'origine.
L'église est associée à l'ancienne maison commune (aujourd'hui, la Mairie), qui lui est reliée par un porche. L'ensemble constitué par ces deux constructions domine le bourg de Fontenay de part la hauteur des constructions. Il constitue également un repère visuel fort car il est implanté le long de la route principale, la Rue de la Tourelle (RD 97).
La place de la Mairie, entre l'église et la Route des Tourelles met l'édifice en valeur de par son recul depuis la voirie qui crée une vue dégagée sur l'ensemble, tout comme l'alignement d'arbres de l'Allée des Tilleuls qui oriente la perspective et la vue vers l'église depuis la RD 97, en venant de Bel-Air à l'est.
Le tissu urbain le plus ancien du bourg est concentré autour de l'église et de la Mairie. Le Presbytère est situé dans le prolongement de l'église (rue du Bon Noyer).
L'église fait partie intégrante du centre bourg : elle en représente la valeur historique et permet de le localiser dans l'ensemble de la commune

RECOMMANDATIONS

C'est la dimension historique et culturelle du centre bourg qui sous-tend la protection des éléments architecturaux de l'Eglise. Cela passe par le maintien des constructions proches dans leurs formes et leur aspect extérieur, le maintien de son parvis et les circulations piétonnières qui la longent et la desservent.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

PATRIMOINE HISTORIQUE

LE CHATEAU DE FONTENAY

PRESENTATION

Adresse : Place de la Mairie, 2 Rue de la Tourelle
Cadastre : C 89
Zonage PLU : ULb (le parc est en zone N)
Localisation : Centre ville
Affectation : Equipement collectif, Comité d'Entreprise de la RATP
Protection : Aucune

DESCRIPTIF

Historique :
Construit au XVIIIème par la Famille de Signac, ce château remplace peut-être un manoir médiéval antérieur. En 1738, un pont-levis entièrement métallique, le premier de ce type, est installé au-dessus des fossés qui entourent le bâtiment. En 1854, le château est entièrement restauré par M. Thayer. Acheté par la Famille Chardin en 1870, il reste sa propriété jusqu'en 1937, date à laquelle il est racheté par le syndicat CGT du personnel de l'actuelle RATP. Il est désormais un centre de loisirs pour les agents et les enfants des agents de la RATP.

Caractère général et matériaux utilisés :
Le bâtiment principal, qui est le château de Fontenay est composé d'un corps principal et de deux ailes de petites dimensions.
Les ailes sont en saillie par rapport à la façade principale.
Le bâtiment se compose de deux niveaux surmontés de combles aménagés. Les ouvertures en façade sont verticales et entourées de briques à nue et le linteau est accompagné d'une clef en pierre. Les panneaux de façade sont en pierre enduite.
L'alternance en façade des ouvertures et des panneaux enduits crée un rythme régulier qui structure l'ensemble.
Les ouvertures de toits sont des lucarnes semi-rentrantes et elles sont coiffées d'un pignon triangulaire. La couverture est en ardoise

RECOMMANDATIONS

Les constructions nouvelles à venir, qui seront liées à l'activité exercée dans le château et son domaine, ne devront pas porter atteinte à l'esthétique générale du lieu (bâtiments et parc).
La recherche de l'harmonie de la composition d'ensemble sera privilégiée afin de conserver son caractère historique et architectural au Domaine de Fontenay.
La perspective du par cet des abords du château sont protégés par ailleurs (voir points de vues remarquables)

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

PATRIMOINE HISTORIQUE

LE DOMAINE DE SOUCY

PRESENTATION

Adresse : 2 et 44 rue du Mont Louvet, Soucy
Cadastre : E 7
Zonage PLU : ULc (le parc est en zone N)
Localisation : Hameau de Soucy
Affectation : Equipement collectif public, Centre de loisirs sans hébergement de la Communauté de Communes du Pays de Limours
Protection : Demande d'inscription à l'inventaire Départemental de l'Essonne

Les Communs

Mur de clôture

DESCRIPTIF

Historique : Dès le XIIIème siècle, les textes mentionnent le domaine de Soucy et sa chapelle Saint-Eloi. Un premier château datant du XVIIème siècle en ruine est démoli vers 1843. Il est reconstruit en 1862 et agrandi à la fin du XIXème siècle.
A cette occasion les communs sont probablement modifiés et l'aile droite du bâtiment est transformée dans un souci de symétrie. En 1905, la famille Ferdinand-Dreyfus achète le domaine. Après la mort de ce dernier, le château tombe en ruine. En 1958, la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Oise le reçoit par donation ; le château a été démoli avant 1964.

De l'ensemble subsistent les deux pavillons d'entrée du XVIIIème siècle, la chapelle Saint-Eloi restaurée et la basse-cour, comprenant autrefois des granges, des écuries, des étables, un poulailler, des toits à porcs et six remises doubles pour les voitures (les Communs).
La Communauté de Communes du Pays de Limours acquiert le domaine en 1999 et restaure la totalité des bâtiments en 2002 / 2003 pour y aménager :

- un centre de loisirs intercommunal,
- un pavillon destiné à la vie associative,
- une Maison du Parc, liée à l'ouverture de ce dernier au public à la mise en valeur de l'environnement écologique.

Caractère général et matériaux utilisés :
L'ensemble architectural des Communs est composé suivant un axe de symétrie sur lequel le corps de bâtiment central formant un porche. Ce corps central est entouré de deux ailes au nord et au sud.
Les murs de façade et de refend sont de gros murs en moellons de grès et de meulière hourdés au mortier de sable et de chaux. Pour la plupart, les baies de fenêtres ou de portes ont des linteaux cintrés en arcs de briques. Les toitures sont dans l'ensemble couvertes en tuiles plates.

RECOMMANDATIONS

Les constructions nouvelles à venir, qui seront liées à l'activité exercée dans le domaine, ne devront pas porter atteinte à l'esthétique générale du lieu (bâtiments et parc).
La recherche de l'harmonie de la composition d'ensemble sera privilégiée afin de conserver son caractère historique et architectural au Domaine de Soucy.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

PATRIMOINE HISTORIQUE

L'EX CFA OU FERME DE BEL-AIR

PRESENTATION

Adresse : 2, allée des Marronniers, Bel-Air
Cadastre : D 65
Zonage PLU : UA
Localisation : Hameau de Bel-Air
Affectation : Equipement collectif privé, Centre de Formation des Apprentis *(Institut de Développement Rural de Bel-Air)*
Protection : Aucune

DESCRIPTIF

Historique :
La Ferme de Bel-Air est mentionnée au XVIIIème siècle comme appartenant au domaine de Soucy. En 1905, Charles Ferdinand-Dreyfus l'achète et y fonde en 1919 une ferme d'apprentissage agricole. Ce centre, d'abord réservé aux pupilles de la Nation puis aux fils d'agriculteurs, forme des apprentis en trois ans, de 1919 à 1958.
Depuis cette date, propriété de la Fondation Ferdinand-Dreyfus et de l'AVVEJ, la ferme de Bel-Air conserve sa vocation d'apprentissage, mais les activités enseignées ont été diversifiées.

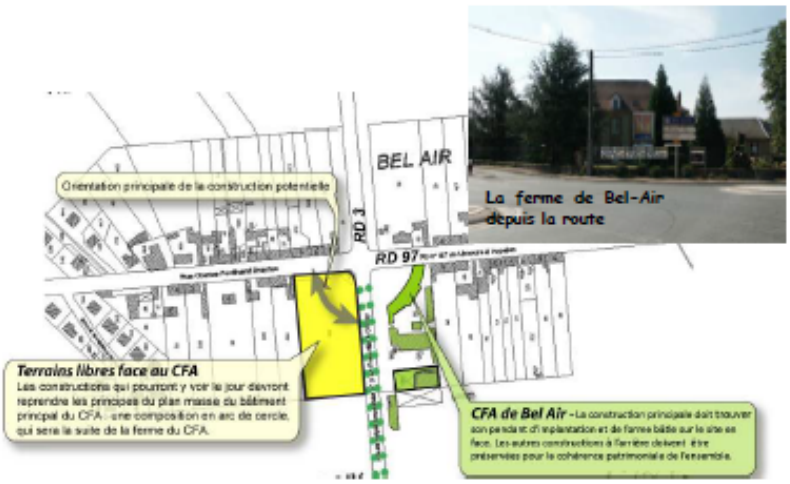
Caractère général et matériaux utilisés :
Cet ensemble est installé au carrefour de Bel-Air, au croisement de la RD 3 (nord-sud) et de la RD 97 (est-ouest). Sa position est importante car elle fait office de signalétique urbaine : c'est un point de repère dans la commune de Fontenay-les-Briis et dans le parcours des deux routes départementales.
L'implantation du bâtiment principal est originale : le bâtiment est construit en arc de cercle et semble faire face à un autre bâtiment, de l'autre côté de la RD 3, qui serait son pendant. Cela aurait alors créé une composition urbaine doublée d'une perspective avec l'Allée des Marronniers sur l'entrée du Domaine de Soucy.
Or, il semble qu'il n'y ait jamais eut de construction en vis-à-vis de la Ferme de Bel-Air.
La construction date du XIXème siècle. Ses façades sont en pierres enduites dans les teintes ocre clair. Les contours des ouvertures sont en briques nues pour le bâtiment principal.
La toiture est parée de tuiles plates, sur un toit à quatre pentes, complété par deux cheminées latérales en briques nues.

Les extensions complémentaires de la construction principale ont été réalisées dans des matériaux différents : murs enduit en ciment, contour des ouvertures en ciment, toiture en ardoises…

RECOMMANDATIONS

Les matériaux employés doivent être réutilisés sur le bâtiment principal et les extensions à venir devront trouver leur harmonie d'ensemble selon qu'elles se feront en façade ou en arrière du bâtiment.

Plus généralement, la Ferme de Bel-Air doit servir de base à la composition urbaine du carrefour de Bel-Air. En effet, les terrains disponibles en face de la Ferme, de l'autre côté de l'Allée des Marronniers, devront respecter l'agencement général du carrefour : les constructions à venir sur ces terrains devront reprendre un plan masse similaire à la Ferme de Bel-Air, notamment une façade en arc de cercle et un retrait par rapport à la voirie.



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

PATRIMOINE HISTORIQUE

LA CONTINUITE DU BÂTI A BEL-AIR

PRESENTATION

Zonage PLU : UA
Localisation : Hameau de Bel-Air, le long de la RD 97
Affectation : mixité, habitat, commerces, activités, équipements
Protection : Aucune

Accès depuis Arpajon, vue vers le nord

Accès depuis Arpajon, vue vers le sud

Accès depuis le centre bourg, vue vers le sud-est

DESCRIPTIF

Historique :
La composition rectiligne du hameau de Bel-Air semble remonter au XIXème siècle. Les parcelles sont découpées en rectangles quasiment similaires. Cette caractéristique est surprenante car les autres hameaux n'ont pas ces découpages.

Composition générale :
Le hameau de Bel-Air est situé en entrée de ville à l'est de la commune, au sortir de la forêt de Marcoussis et d'un parcours de la RD 97 en ligne droite depuis Arpajon. L'impression dégagée par l'alignement des constructions sur la RD 97 est saisissante car ce sont les premières constructions visibles de la commune. Le fait qu'elles constituent un alignement donne une image de front bâti dense, à l'instar du centre bourg, en périphérie du territoire communal.

RECOMMANDATIONS

Cette particularité doit être maintenue. Cela passe notamment par le maintien du principe des constructions à l'alignement de la RD 97 pour maintenir le front bâti caractéristique. Ainsi les sens de faîtages des constructions doivent être maintenus dans deux orientations préferentielles : parallèle à la RD97 pour maintenir cet effet de continuité ou éventuellement perpendiculaire depuis l'alignement pour créer d'éventuelles respirations et ouvertures sur cours. Seule exception à ces principes d'implantation les parcelles situées de part et d'autre de l'allée des Marronniers, pour préserver les formes bâties de l'ex CFA (voir fiche précédente).
L'éventuelle constructibilité des fonds de parcelles fera l'objet d'une attention particulière : d'une part, il convient de limiter la multiplication des accès sur rue qui risque d'altérer l'effet de continuité le long de la RD97. D'autre part, il s'agit de privilégier des formes bâties respectant la trame parcellaire et bâtie existante : cela passe par le respect des lignes bâties et sens de faitages simples parallèles ou perpendiculaires aux voies principales existantes.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

PATRIMOINE HISTORIQUE

LE CENTRE MEDICAL DE BLIGNY

PRESENTATION
Zonage PLU : ULa
Localisation : Nord-Ouest du Bourg
Affectation : centre médical de Bligny
Protection : Aucune

DESCRIPTIF

Historique :
La société des sanatoriums populaires pour les tuberculeux adultes de Paris est créée en Juin 1900. Après avoir acquis le château de Bligny, établi dans un parc de 85 hectares, l'architecte Lucien Magne dresse les plans d'un établissement modèle.
Dès la première année, les malades affluent ; le sanatorium en accueillera jusqu'a 600. Il bénéficiera pendant plus de 80 ans du concours des religieuses de la congrégation des soeurs de Saint Joseph de Cluny.
Les professeurs CALMETTE et GUERIN travailleront à la mise au point du B.C.G. à Bligny. La tuberculose enfin maitrisée l'association, devenue Centre Médico-Chirurgical de Bligny, procède à la transformation de l'établissement admis à participer au service public hospitalier à partir du 1er janvier 1977. En 2003, elle change de nom pour devenir : Centre Médical de Bligny.

Composition générale :
Cet ensemble se trouve à cheval sur les communes de Briis sous-Forges et de Fontenay les Briis. Il a préservé une grande partie de ses bâtiments et la qualité d'un parc arboré.

RECOMMANDATIONS

Les constructions existantes ou nouvelles, qui seront liées à l'activité exercée dans ce domaine, ne devront pas porter atteinte à l'harmonie d'ensemble et préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des bâtiments.
La recherche de l'harmonie de la composition d'ensemble sera privilégiée afin de conserver son caractère historique.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

PATRIMOINE PUBLIC

LA MAIRIE DE FONTENAY

PRESENTATION

Adresse : Place de la Mairie
Cadastre : C 1295
Zonage PLU : UA
Localisation : Centre ville
Affectation : Equipement public administratif communal
Protection : Demande d'inscription à l'inventaire Départemental de l'Essonne

DESCRIPTIF

Historique : Cet édifice a été construit en 1878 pour assurer l'existence d'un lieu public pour :

- une école de garçons (une classe),
- tenir les réunions du Conseil Municipal,
- avoir un secrétariat de Mairie,
- assurer un logement de fonction à l'instituteur.

Un remaniement récent, en 1995, a permis à la Mairie de se moderniser, notamment en réalisant une nouvelle salle du Conseil Municipal (à l'arrière) et par une extension basse en façade sur l'ancien préau.

Caractère général et matériaux utilisés : L'ensemble est édifié en pierre du pays (pierre de cocagne) et meulière. Les façades sont rejointées et en pierres apparentes, avec un soubassement en meulière taillée.
La toiture se compose de deux éléments, un « clocher » sur la partie gauche de la construction, sorte de toiture à la Mansart à quatre pans, et un toit à deux pentes sur un pignon triangulaire en façade : il y a une cassure évidente dans cette composition.
Les ouvertures sont hautes (par rapport au niveau du sol) et peu nombreuses.
La Mairie fait un vis-à-vis avec l'Eglise : elle lui bouche sa façade principale, en bloquant également son accès. Cela donne une impression de continuité entre les deux bâtiments ou de confrontation entre deux édifices aux vocations autrefois opposées.

RECOMMANDATIONS

Les matériaux employés doivent être réutilisés sur le bâtiment principal et les extensions devront trouver leur harmonie d'ensemble selon qu'elles se feront en façade ou en arrière du bâtiment.
La vocation administrative et de réception du public du lieu ne doit pas souffrir de contraintes architecturales trop restrictives.
Les façades qui seront retraitées devront satisfaire aux exigences de la réfection à l'identique, en suivant les conseils de l'architecte-conseil du Conseil Général de l'Essonne.

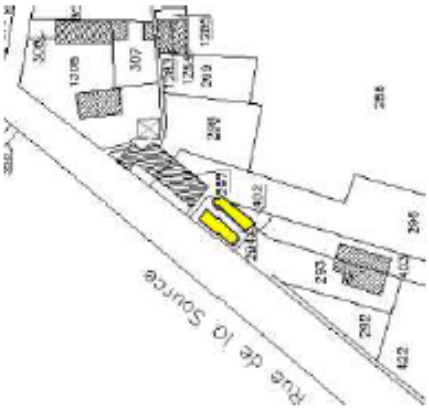
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

PATRIMOINE PUBLIC

LE LAVOIR ET LA FONTAINE BOURBON

PRESENTATION

Adresse : Rue de la Source
Cadastre : C 294
Zonage PLU : UB
Localisation : Extrémité sud de Fontenay
Affectation : Aucune
Protection : Inscrit à l'inventaire Départemental de l'Essonne



DESCRIPTIF

Historique : C'est en 1846 que M. Hailig, seigneur de Fontenay, donne l'usage perpétuel de la source de la fontaine Bourbon et du lavoir.
La commune rachète le lavoir en 1939.

Caractère général et matériaux utilisés : l'édifice est construit comme un atrium et comporte une toiture inclinée vers le bassin central pour recueillir les eaux de pluie. Le toit de tuiles plates, construit en 1863, repose sur une charpente en bois soutenue par des piliers métalliques. Un mur de pierres protège l'intérieur du vent du nord.
L'édifice conserve la poutre utilisée pour égoutter le linge.

RECOMMANDATIONS

L'ensemble construit doit être conservé.
Tous travaux concernant le lavoir devront tenir compte de l'avis de l'architecte conseil du Conseil Général de l'Essonne, qui saura garantir l'intégrité de l'édifice.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

PATRIMOINE PUBLIC

LE LAVOIR DE LA RONCIERE

PRESENTATION

Adresse : Croisement de la RD 3 et du Chemin du Ruisseau
Cadastre : E 275
Zonage PLU : UB
Localisation :
Affectation : Aucune
Protection : Aucune

DESCRIPTIF

Historique :
Ce lavoir remonterait au XIXème siècle.

Caractère général et matériaux utilisés : l'édifice ne comporte qu'un seul élément qui comporte une toiture inclinée vers la rivière (la Charmoise). Le toit de tuiles plates repose sur une charpente en bois. Un mur de pierres percé d'une ouverture protège l'intérieur du vent du nord et de la route.

RECOMMANDATIONS

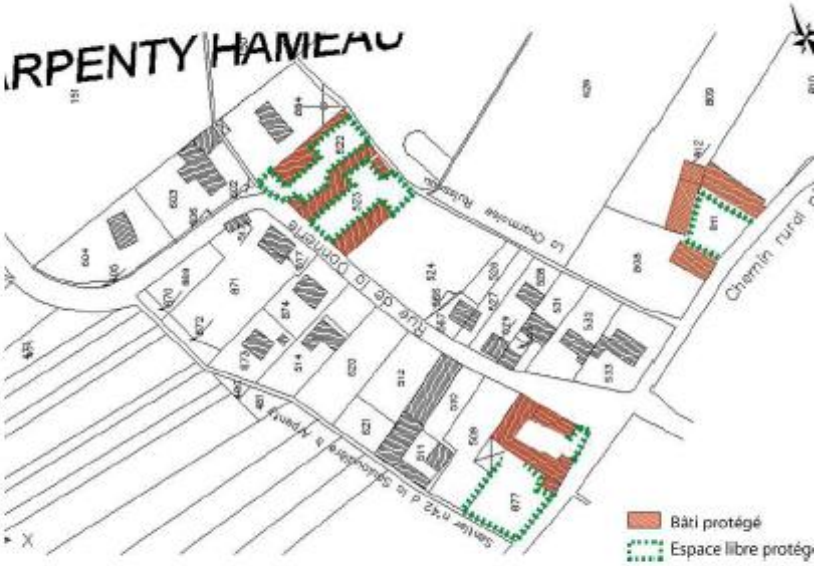
L'ensemble construit doit être conservé.
Tous travaux concernant le lavoir devront tenir compte de l'avis de l'architecte conseil du Conseil Général de l'Essonne, qui saura garantir l'intégrité de l'édifice.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

LES FERMES

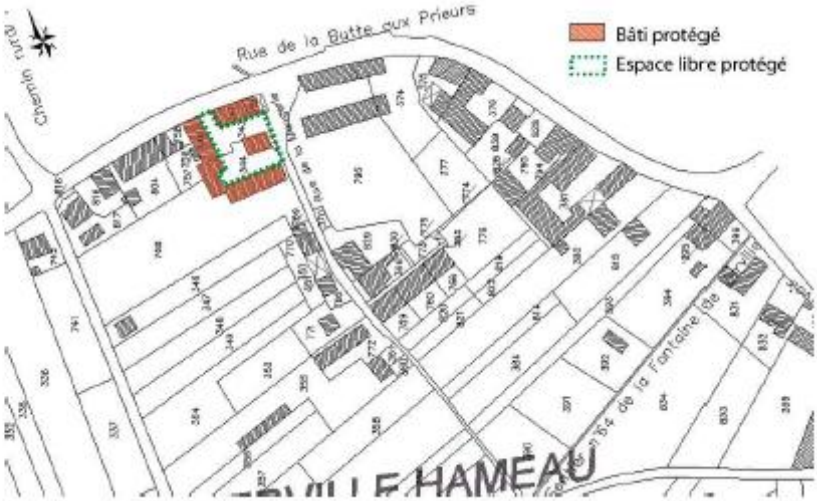
ARPENTY

Adresse : Rue de la Donnerie
Cadastre : G 522, 523
Zonage PLU : UB
Affectation : Habitation



VERVILLE

Adresse : Rue de la Maugerie
Cadastre : F 340, 341, 342, 343
Zonage PLU : UAa
Affectation : Habitation

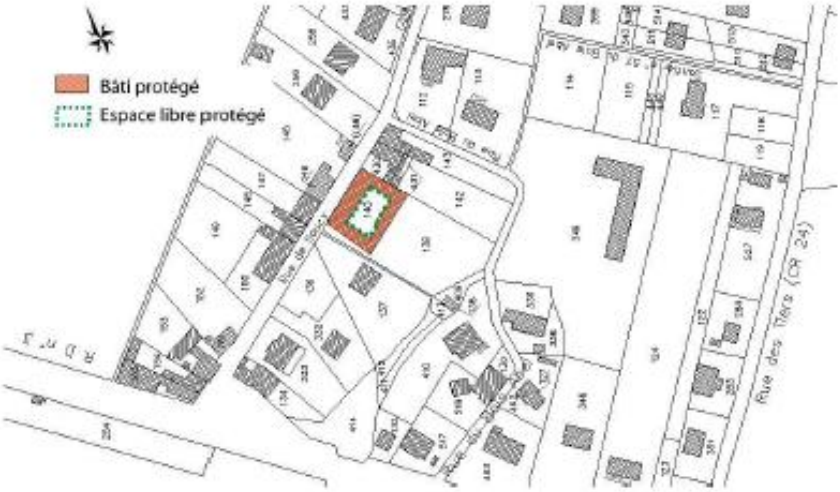


Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

LES FERMES

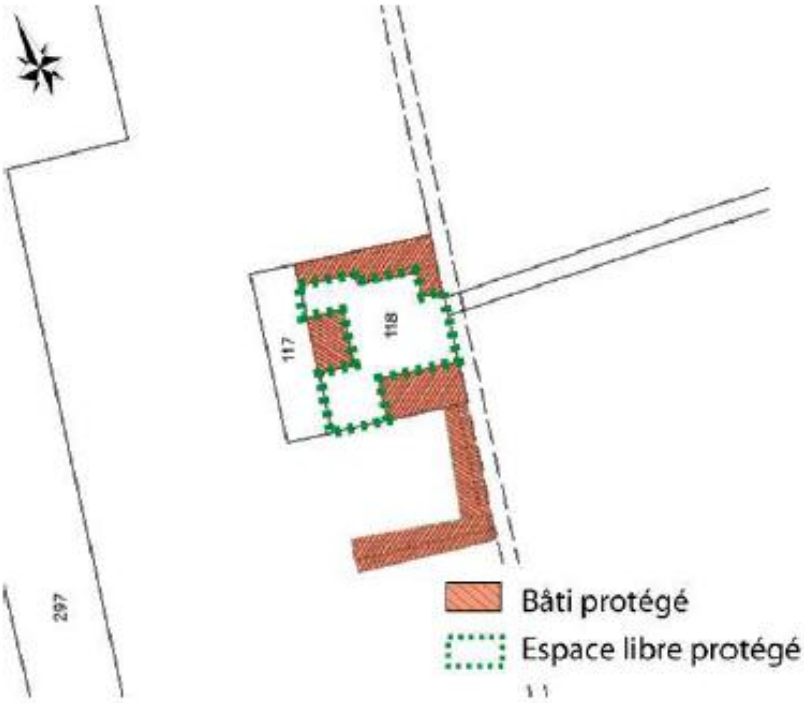
SOUCY

Adresse : Rue de la Saint-Thibaut
Cadastre : D 140
Zonage PLU : UB
Affectation : Habitation



QUINCAMPOIX

Adresse : Rue de la Roche Turpin
Cadastre : B 117, 118
Zonage PLU : A
Affectation : Habitation, Exploitation agricole

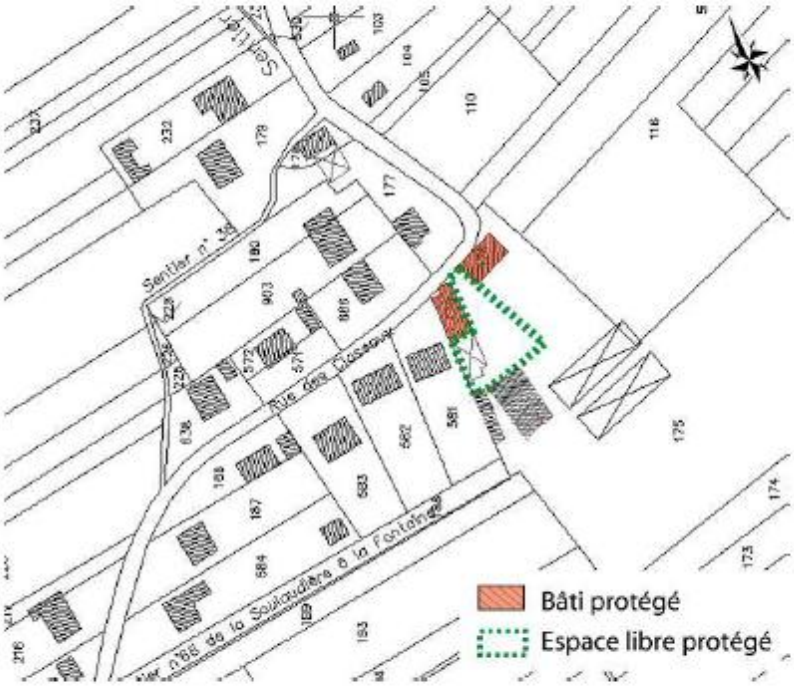


Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

LES FERMES

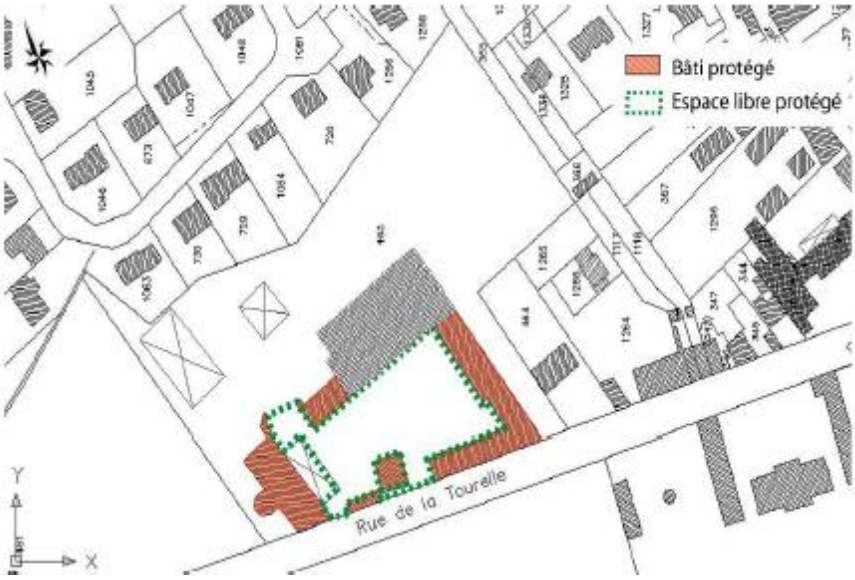
LA SOULAUDIERE

Adresse : Rue des Closeaux
Cadastre : G 175, 176
Zonage PLU : UB
Affectation : Habitation



FONTENAY

Adresse : Rue de la Tourelle
Cadastre : C 463
Zonage PLU : UAa
Affectation : Habitation, Exploitation agricole

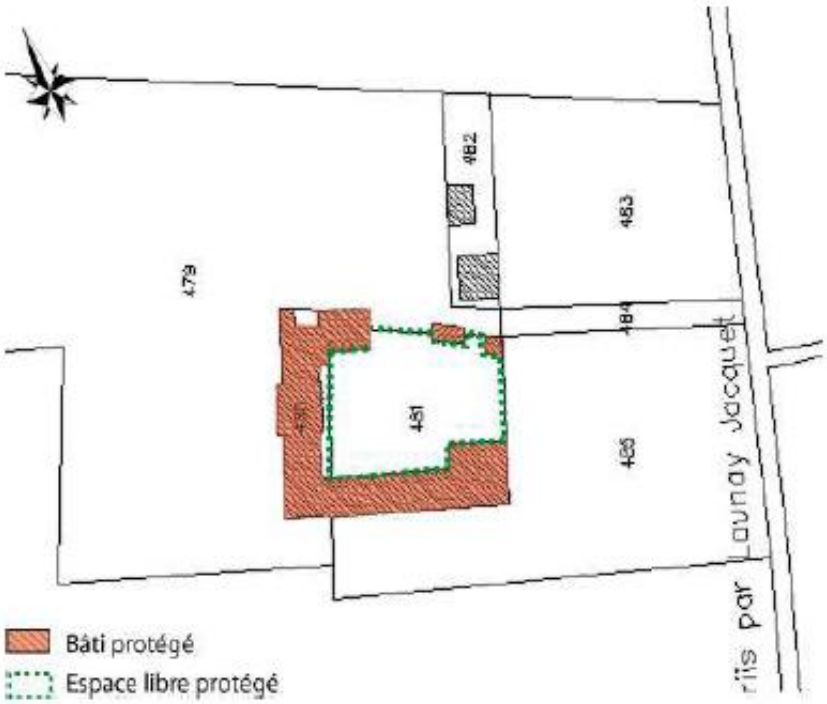


Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

LES FERMES

LAUNAY-JACQUET

Adresse : chemin rural n°39
Cadastre : G 480, 481
Zonage PLU : N*
Affectation : Habitation - Ferme



LES FERMES

ALLEE DES TILLEULS

Adresse : 8 Allée des Tilleuls
Cadastre : 329
Zonage PLU : UA
Affectation :

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

LE BATI RURAL

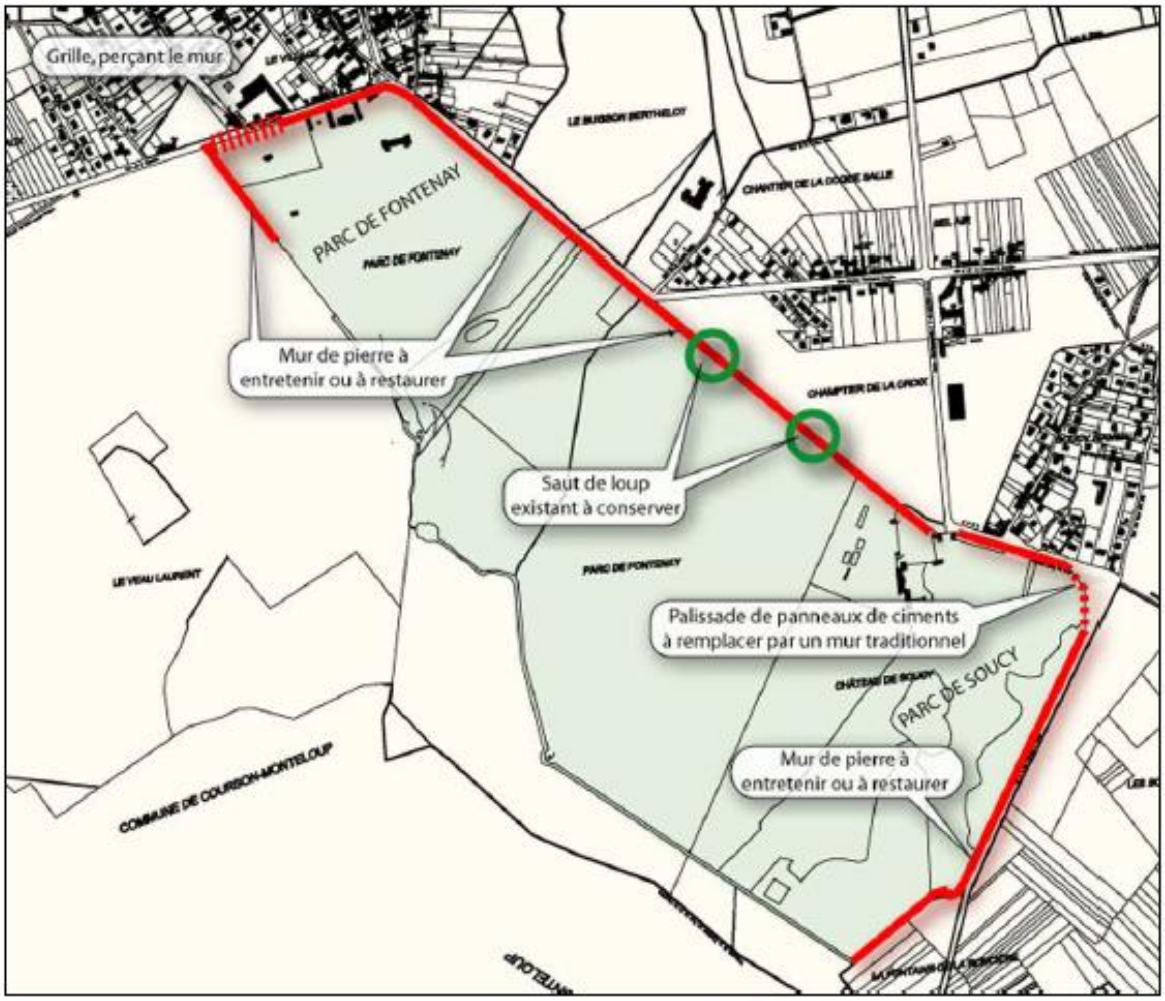
ALLEE DES TILLEULS

Adresse : 3 Allée des Tilleuls et 1 Route de la Font Bourbon
Cadastre : 219 et 413
Zonage PLU : UA
Affectation : Habitation

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Mur de clôture à préserver : fiches

Les murs de clôtures des Domaines de Fontenay et de Soucy



LES MURS DU CHÂTEAU DU DOMAINE DE SOUCY, LE LONG DE LA RD 3

L'ensemble de la clôture n'est pas unifié : des reconstructions récentes en parpaings enduits, des palissades de ciment ou des brèches (recouvertes en partie par la végétation) ternissent l'intégrité du mur d'enceinte et donnent une image négative de l'ensemble : c'est pourquoi les murs d'enceinte sont protégés.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

LES MURS

LES MURS DU CHÂTEAU DU DOMAINE DU CHATEAU DE FONTENAY

Mur de clôture, le long de la RD 97 (Rue de la Tourelle), Calvaire et sentier rural n°60.

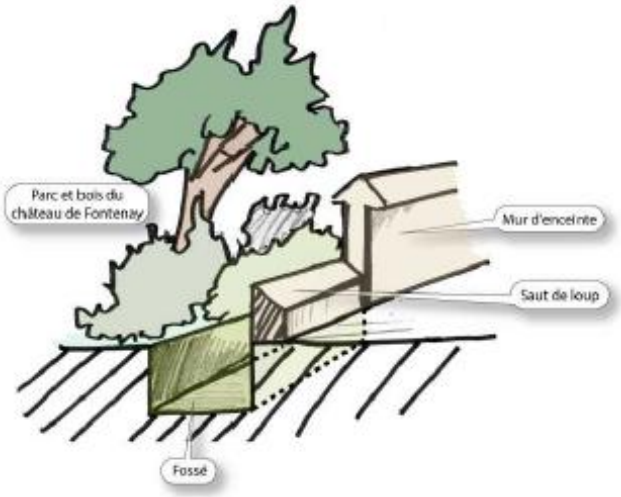
Tourelle de garde, clôture en entrée de bourg, en venant de Briis-sous-Forges.

Mur de clôture, le long de la RD 97 face au Buisson Berthelot.

Les saut-de-loup doivent être maintenus : ils ne devront pas être bouché ni encombrés. Leur maintien sera en partie garant de l'intégrité du mur d'enceinte du domaine de Fontenay. Leur valeur historique est importante, car on retrouve un saut-de-loup, dans un état moins bien conservé que celui du domaine de Fontenay, dans le Domaine de Courson-Monteloup, qui fait l'objet d'une protection à la fois au titre des monuments historiques et des sites et paysages.

Saut-de-loup le long du sentier n°60

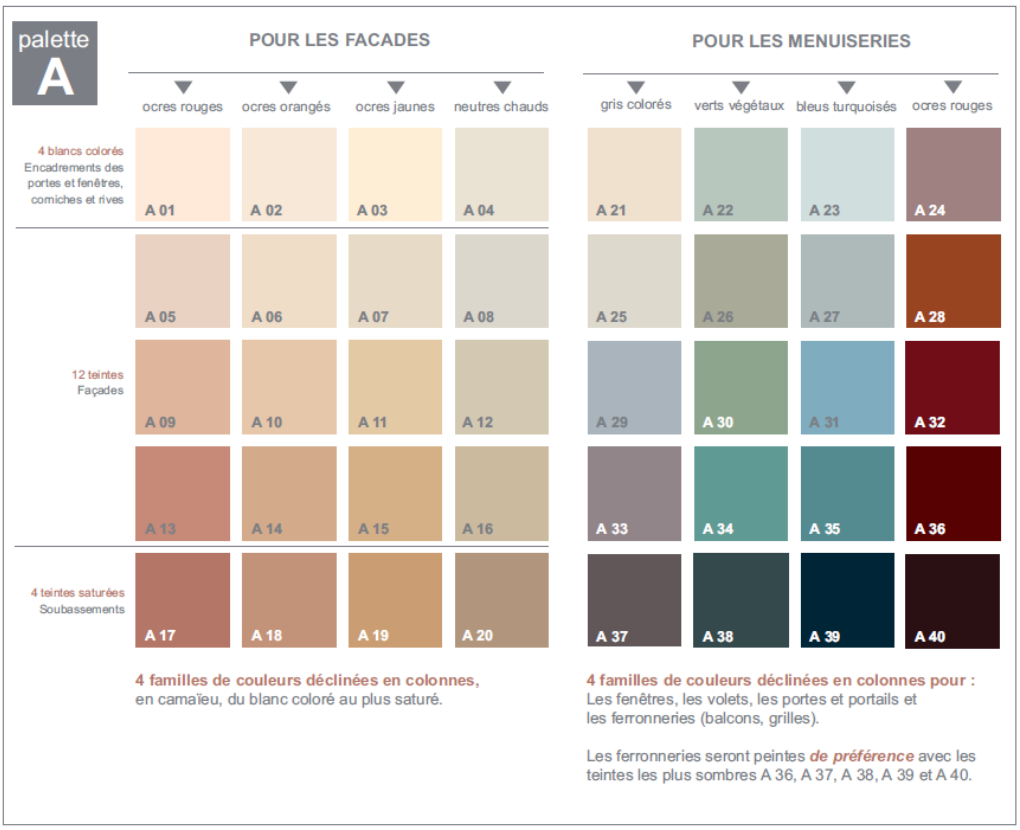
Croquis explicatif du saut-de-loup.



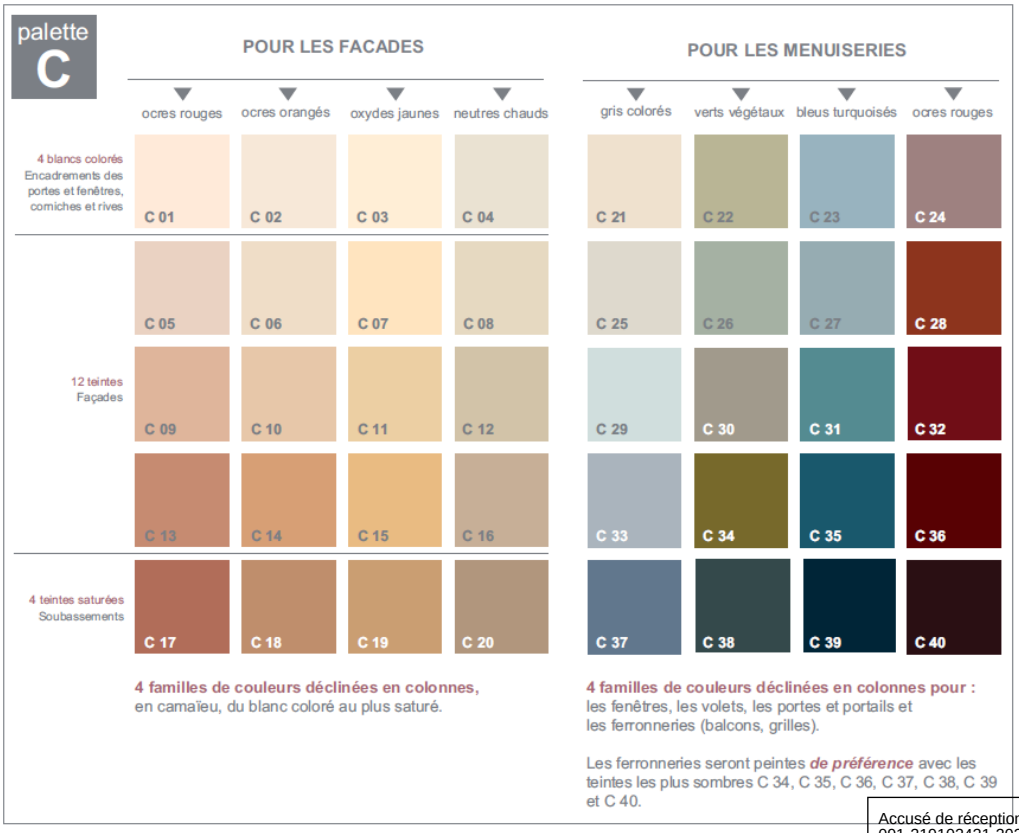
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Palettes de couleur recommandées par le PNR

Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

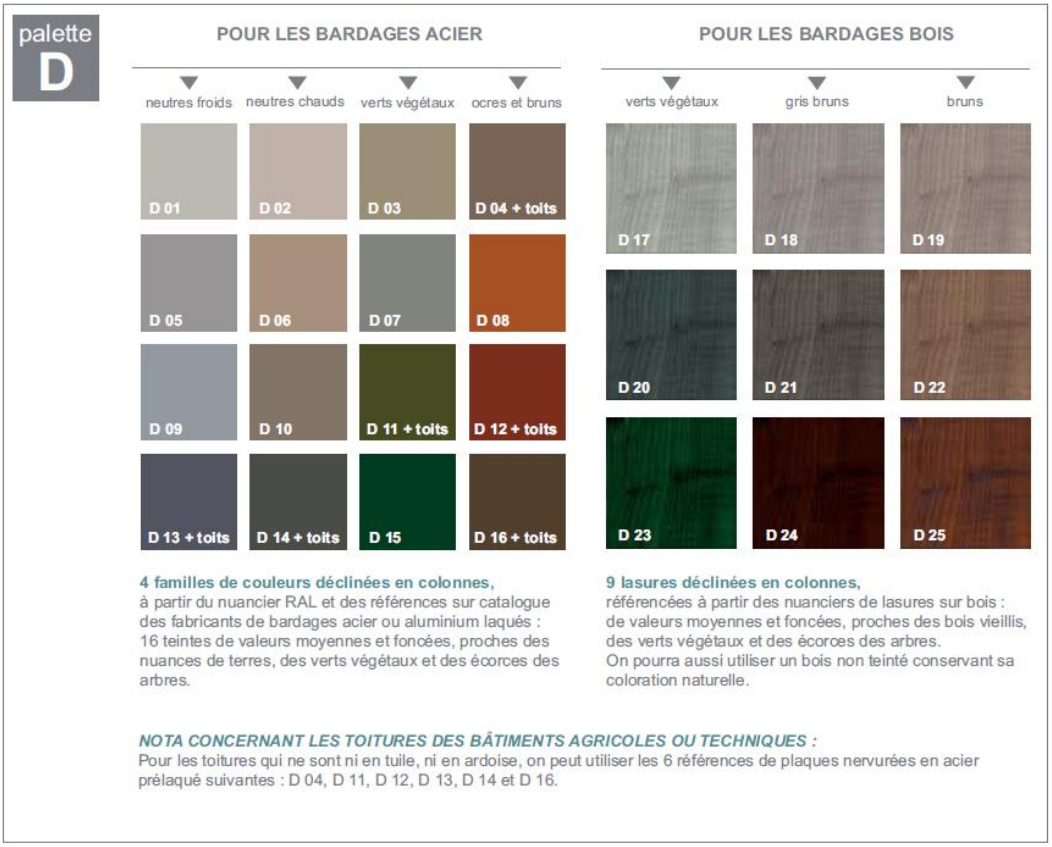


Les maisons bourgeoises

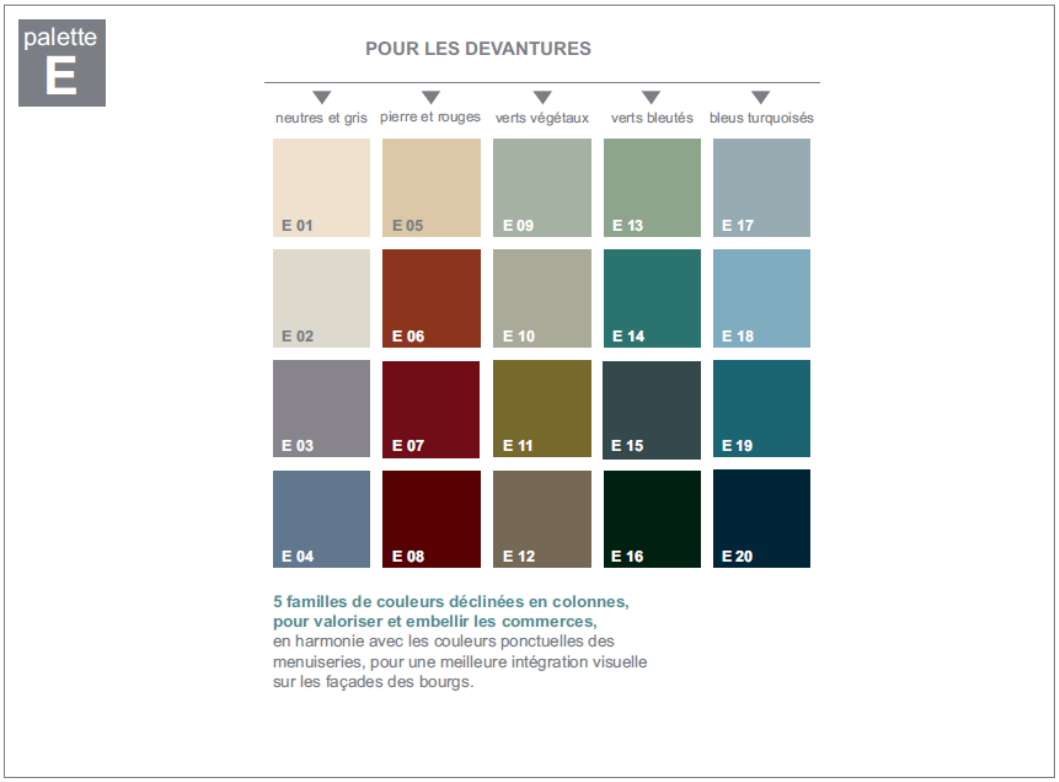


Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Les bâtiments agricoles



Les devantures commerciales



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

POUR LES MENUISERIES

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

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Fiche de préconisation pour l'installation de panneaux solaires

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
IleDeFrance

BIEN INTÉGRER LES CAPTEURS SOLAIRES

FICHE TECHNIQUE

FICHE CONSEIL n°1

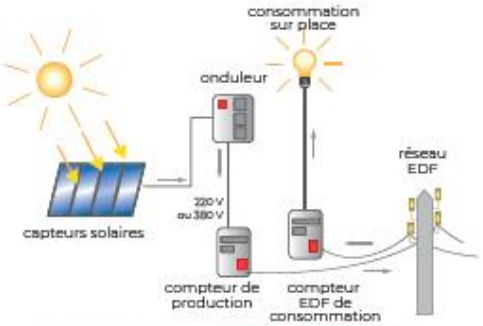
Quelques questions à se poser avant ! Si vous envisagez l'installation d'une petite production d'électricité solaire, pensez d'abord à réduire votre consommation d'électricité. L'électricité la plus verte est celle qu'on ne consomme pas ! Vigilance … Ne rien signer sans évaluer votre devis. Les conseillers des ALEC sont là pour vous guider !

CONSOMMER OU VENDRE SON ÉLECTRICITÉ (INSTALLATION < 100 KWC) ?

Quel que soit votre choix, le courant ira toujours à l'utilisateur le plus proche…

Vente en totalité

Dans le cas de la vente de la totalité, l'installation est raccordée au réseau avec un compteur de production en parallèle du compteur de consommation. La totalité de l'électricité produite est injectée sur le réseau pour être vendue à un tarif d'achat fixé par l'Etat.

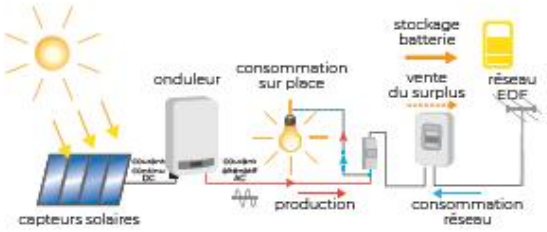


Installation photovoltaïque connectée au réseau

L'autoconsommation (totale ou vente du surplus)

Vous consommez sur place ce que vous produisez. Vous pouvez injecter dans le réseau ce que vous ne consommez pas ou stocker dans des batteries.

Vigilance… Il faut que les périodes où vous consommez l'électricité soient en adéquation avec les périodes de production soit idéalement entre 10h et 17h et de mai à septembre.



Installation photovoltaïque alliant consommation sur place et revente du surplus

TYPES DE CAPTEURS

Souples à couches minces rendement 7 à 13%

Mono ou poly cristallin : les technologies les plus éprouvées et les moins chères. Rendement 12 à 20%, durée de vie = 30 ans environ.

Tuiles photovoltaïques

Thermiques : en panneaux ou en tubes. L'énergie solaire va permettre par exemple de chauffer de l'eau à destination des usages sanitaires, du système de chauffage d'une maison ou d'une piscine.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

LES POINTS CLÉS D'UNE INSTALLATION PERFORMANTE

- **L'inclinaison sur le toit** : entre 30° et 45° (soit de 57 % à 100%)
- **L'orientation au soleil** : sud, sud-est ou sud-ouest
- **Le rayonnement solaire**
- **Limiter au maximum les ombrages** ;
- **Le Coefficient de rendement des panneaux et cellules** : variable selon la technologie
- **L'installation doit être bien ventilée**, l'augmentation de la température des modules fait baisser le rendement
- **La performance de l'onduleur** : capacité à restituer l'énergie présentée à son entrée avec un minimum de perte
- Le mode d'accroche et les déperditions dans les câblages : **choix de conception.**

Soigner les finitions. La pente joue beaucoup sur la visibilité et l'insertion paysagère de l'installation : 30° est un optimum technique mais aussi esthétique.

POUR MONTER MON PROJET D'ÉNERGIE SOLAIRE

1. Si je suis dans le cas d'un bâtiment existant, je prends conseil auprès des ALEC afin d'identifier mon potentiel d'économie d'énergie
2. J'estime mon potentiel sur le cadastre solaire du Parc naturel régional (PNR)
3. Mon projet est-il compatible ?
   Je consulte ma mairie pour connaître les règles des documents d'urbanisme (PLU) et les différentes zones protégées au titre des patrimoines (Architecte des Bâtiments de France ABF)
   Je m'informe sur les formalités à remplir : Permis de construire (PC), Déclaration Préalable (DP)
4. Je dessine mon projet en suivant les recommandations de fiches conseils du PNR, et avec l'avis technique du conseiller solaire InSunWeTrust du cadastre solaire pour le dimensionnement et le scénario de production/consommation
   Ensuite je demande un devis en ligne sur le site du cadastre solaire
5. Je prends conseil ou avis auprès du PNR
6. Je dépose mon PC ou ma déclaration en mairie, mon dossier sera traité par les services instructeurs des intercommunalités et des mairies
7. Je signe définitivement mes devis après acceptation de mon projet par les services d'urbanisme
8. Je commence mes travaux.

FAQ

- Le temps de retour énergétique d'une installation est d'environ 3 ans.
- Les capteurs se recyclent à 94,7% et la filière française se développe.
- Aujourd'hui les fabricants garantissent 80% de rendement au bout de 20 ans.
- Il n'y a pas de terres rares dans les capteurs, ils sont composés à 75% de verre + aluminium pour le cadre + du silicium + composants (argent, cuivre).

QUELQUES REPÈRES TECHNIQUES

- **kWc** = kiloWatt crète = unité de mesure de puissance d'un capteur solaire photovoltaïque. Il correspond à la délivrance d'une puissance électrique de 1 Watt, sous de bonnes conditions d'ensoleillement et d'orientation.
- **Le Wc** représente la puissance électrique maximale pouvant être fournie par un capteur photovoltaïque dans des conditions de température et d'ensoleillement standard, soit :
  - un ensoleillement de 1 000 W/m²
  - une température ambiante de 25°C (au-delà de cette limite, le rendement des panneaux photovoltaïques diminue)
  - un ciel dégagé, vers midi par exemple
- Pour une même surface, plus le nombre de Wc est élevé, plus le capteur photovoltaïque est performant.
- 1 kWc correspond à une surface d'environ 10 m², mais en fonction de la technologie, elle peut varier de 7 à 20m².
- En IDF, la production moyenne est de 1000kWh/kWc.

BOITE À OUTILS

Cadastre solaire pour calculer le potentiel solaire de son toit : parc-naturel-chevreuse.fr ou https://bit.ly/30JquJE
Agences Locales de l'Energie et du Climat
- dans les Yvelines : ALEC SQY www.alecsqy.org - contact par mail : conseil@alecsqy.org ou au 01 30 47 98 90
- en Essonne : ALEC OE www.alec-ouest-essonne.fr - contact par mail : cie@alecoe.fr ou au 01 60 19 10 95

Plateformes de la rénovation énergétique :
- dans les Yvelines : www.reperehabitat.fr
- en Essonne : www.renover-malin.fr

Atlas des patrimoines : www.atlas.patrimoines.culture.fr
Guide ADEME : l'électricité solaire : www.ademe.fr/electricite-solaire-l
Bibliographie complète : www.photovoltaique.info
CAUE 78 : www.caue78.fr
CAUE 91 : www.caue91.asso.fr

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier

Les arbres :

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Hauteur (m)	Croissance	Floraison COULEUR	Floraison PÉRIODE	Fruits décoratifs	Couleur automnale
Alisier blanc (Sorbus aria)	8 à 10	• • •	○	Mai-juin	●	●
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10 à 20	• •	○	Mai-juin	●	●
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15 à 30	• • •	● ●	Février-avril	●	●
Bouleau pubescent (Betula pubescens)	15 à 20	• •	●	Début	●	●
Bouleau verruqueux (Betula verrucosa)	15 à 20	• •	● ●	Avril	●	●
Chataignier (Castanea sativa)	25 à 35	• •	●	juin-juillet	●	●
Charme commun (Carpinus betulus)	10 à 25	• •	● ●	Avril-mai		●
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20 à 30	• •	●	Mars-mai	●	●
Chêne sessile (Quercus petraea)	20 à 40	• • •	● ●	Mai-juin	●	●
Érable champêtre (Acer campestre)	10 à 20	• • •	●	Avril-mai	●	●
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15 à 35	• • •	● ●	Avril-mai		●
Hetre (Fagus sylvatica)	20 à 45	•	●	avril-mai		●
Merisier (Prunus avium)	15 à 20	• •	○	Avril-juin	●	●
Orme champêtre (Ulmus minor)	20 à 35	• • •	●	Mars-avril		●
Peuplier noir (Populus nigra)	25 à 30	• • •	● ●	Mars-avril		●
Saule blanc (Salix alba)	15 à 20	• • •	● ●	Avril-mai		●
Saule fragile (Salix fragilis)	15 à 25	• •	● ●	Avril-mai		●
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	10 à 15	• • •	○	Mai-juin	●	●
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	20 à 30	• •	●	Juin-juillet	●	●
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	20 à 30	• • •	○	Juin-juillet	●	●
Tremble (Populus tremula)	25 à 30	• • •	○ ●	Mars-avril		●

Les arbres fruitiers :

	Cueillette	Mise à fruits	Conservation	couteau	à cuire	Tarte	Cidre	Rusticité
POMMIERS								
Reinette Abry	Sept	• • •	•					• • •
Reinette du Mans	Oct	• •	• • •					• •
Bénédictin	Oct	• •	• •					•
Belle de Pontoise	Oct	• • •	• • •					•
Faros	Oct	• • •	• • •					•
Belle Fille	Oct	• •	•					• •
Gros Locard	Oct	• • •	• • •					• •
Châtaignier	Oct	• • •	• • •					• •
Colapuy	Nov	• •	• • •					• • •
Calville rouge	Oct	• •	•					• • •
Grand Alexandre	Sept	•	•					•
Reinette Clochard	Oct	• • •	• •					• • •
POIRIERS								
Catillac	Nov	• •	• •					• • •
PRUNIERS								
Reine Claude tardive de Chambourcy	Août	• •	•					• •

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Les arbustes :

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Hauteur (m)	Croissance	Floraison	PÉRIODE	Peristance feuillage	Fruits	Couleur automnale
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1 à 4	• • •		Juin-octobre			
Aubépine (Crataegus monogyna)	4 à 10	• •		Mai			
Bourdaine (Frangula alnus)	1 à 5	• • •		Mai-juin			
Buis (Buxus sempervirens)	1 à 10	•		Avril-juin			
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)	1 à 4	• •		mars-mai			
Charme commun (Carpinus betulus)	10 à 25	• •		Avril-mai			
Cornouiller mâle (Cornus mas)	2 à 6	• • •		Février-mars			
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2 à 5	• • •		Mai-juillet			
Cytise à grappes (Laburnum anagyroides)	5 à 8	• •		Mai-juin			
Épine-vinette (Berberis vulgaris)	1 à 3	• • •		Printemps			
Églantier (Rosa canina)	2 à 5	• • •		Mai-juillet			
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	2 à 6	•		Avril-mai			
Genêt à balais (Cytisus scoparius)	1 à 3	• • •		Avril-juillet			
Genêt d'Espagne (Spartium junceum)	1 à 2	• • •		Mai-Juillet			
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20 à 45	•		Avril-mai			
Houx commun (Ilex aquifolium)	2 à 25	•					
If (Taxus baccata)	10 à 20	•		Printemps			
Nerprun officinal (Rhamnus cathartica)	2 à 5	• •		Mai-juin			
Noisetier-Coudrier (Corylus avellana)	2 à 5	• •		Janvier-mars			
Prunellier (Prunus spinosa)	1 à 5	• • •		Mars-avril			
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1 à 3	• •		Avril-mai			
Saule cendré (Salix cinerea)	4 à 6	• • •		mars-avril			
Saule marsault (Salix caprea)	6 à 14	• • •		mars-avril			
Saule osier (Salix viminalis)	5	• • •		Avril-mai			
Saule roux (Salix atrocinerea)	3 à 6	• • •		Mars-avril			
Sureau noir (Sambuscus nigra)	2 à 10	• • •		Juin-juillet			
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2 à 4	• •		Mai-juin			
Viorne lantane (Viburnum lantana)	1 à 3	• •		Mai			
Viorne obier (Viburnum opulus)	4	• •		Mai-juin			

Les arbrisseaux :

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Hauteur (m)	Crois-sance	Floraison	COULEUR	PÉRIODE	Caducité	Fruits	Couleur automnale
Fragon petit-houx (Ruscus aculeatus)	0,5 à 1	•			sept-avril			
Genêt des teinturiers (Genista tinctoria)	0,7 à 1	• •			juin-juillet			
Callune (Calluna vulgaris)	0,2 à 0,7	• •			juillet-sept.			
Bruyère cendrée (Erica cinerea)	0,2 à 0,5	• •			juillet-nov.			

Les plantes grimpantes :

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Hauteur (m)	Crois-sance	Floraison	COULEUR	PÉRIODE	Fruits décoratifs	Couleur automnale
Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)	2 à 4	• •			Juin-octobre		
Clématite européenne (Clematis vitalba)	20	• • •			Juin-août		
Églantier (Rosa canina)	2 à 5	• • •			Mai-juillet		
Houblon (Humulus lupulus)	2 à 5	• • •			Juin-août		
Lierre (Hedera helix)	30	• • •			Juin-août		

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Autres :

	Cueillette	Mise à fruits	Conservation	couteau	à cuire	Tarte	Rusticité
Chataignier (Castanea sativa)	oct	•	• • •		X		• • •
Cognassier (Cydonia oblonga)	oct	• •	• • •		X		• •
Cormier (Sorbus domestica)	oct	• •	• •		X		•
Noyer (Juglans nigra)	sept-oct	•	• • •	X			•
Néflier (Mespilus germanica)	oct	• •	•	X			•
Noisetier (Corylus avellana)	sept-oct	• • •	• • •	X			• •

	Hauteur (m)	Croissance	Cueillette	Confitures	Tarte
NOM COMMUN (NOM LATIN)					
Cassis (Ribes nigrum)	1 à 2	•	Juillet		
Framboisier (Rubus idaeus)	1 à 2	• • •	Juin / Sept		
Groseiller commun (Ribes rubrum)	1 à 2	• • •	Juillet		
Mûrier sauvage (Rubus fructicosus)	0,5 à 2,5	• • •	Août		

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Liste des plantes exotiques invasives à proscrire

		Nom scientifique	Nom vernaculaire	SC.	Indigénat	Nombre de maille	Première mention	Liste UE
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	Émergentes	Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		Acc.	2	2006	
		Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule		Nat. (S.)	10	1990	X
		Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 / Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussies invasives		Nat. (S.)	12	1962	X
		Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique		Subsp.	7	1994	X
		Rhododendron ponticum L., 1762	Rhododendron des parcs	X	Nat. (S.)	12	1990	
	Implantées	Acer negundo L., 1753	Erable negundo		Nat. (S.)	146	1858	
		Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		Nat. (S.)	27	1937	
		Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux		Nat. (E.)	224	1883	
		Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		Nat. (E.)	?		
		Elodea canadensis Michx., 1803	Elodée du Canada		Nat. (S.)	78	1866	
		Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites		Nat. (S.)	47	1990	X
		Galega officinalis L., 1753	Sainfoin d'Espagne		Nat. (E.)	167	1799	
		Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase		Nat. (S.)	36	1899	X
		Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya		Nat. (S.)	39	1905	X
		Laburnum anagyroides Medik., 1787	Cytise faux-ébénier		Nat. (E.)	206	1879	
		Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		Nat. (S.)	110	1997	
		Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		Nat. (E.)	190	1992	
		Prunus cerasus L., 1753	Griottier	X	Nat	44	1906	
		Prunus serotina Ehrh., 1788	Cerisier tardif		Nat. (S.)	65	1957	
		Reynoutria japonica Houtt., 1777 / Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922 / Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		Nat. (E.)	343	1928	
		Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia		Nat. (E.)	509	1878	
		Solidago canadensis L., 1753	Solidage du Canada		Nat. (E.)	317	1860	
		Solidago gigantea Aiton, 1789	Solidage glabre		Nat. (E.)	161	1958	
		Symphyotrichum sp*	Asters invasifs		Nat. (S.)	105	1990	
		Syringa vulgaris L., 1753	Lilas	X	Nat. (S.)	76	1727	
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTÉES		Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		Nat. (S.)	81	1821	
		Berberis aquifolium Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		Nat. (E.)	187	1906	
		Bidens frondosa L., 1753	Bident à fruits noirs		Nat. (S.)	99	1821	
		Bromopsis inermis (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		Nat. (S.)	99	1911	
		Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleia du père David		Nat. (E.)	294	1923	
		Epilobium ciliatum Raf., 1808	Epilobe cilié		Nat. (S.)	119	1972	
		Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		Nat. (E.)	327	1871	
		Erigeron canadensis L., 1753	Vergerette du Canada		Nat. (E.)	506	1876	
		Erigeron sumatrensis Retz., 1810	Vergerette de Sumatra		Nat. (E.)	297	1995	
		Helianthus tuberosus L., 1753	Topinambour		Nat. (S.)	21	1934	
		Impatiens balfouri Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		Nat. (S.)	47	1943	
		Impatiens capensis Meerb., 1775	Balsamine du Cap		Nat. (S.)	24	1727	
		Lycium barbarum L., 1753	Lyciet commun		Nat. (S.)	30	1861	
		Phytolacca americana L., 1753	Raisin d'Amérique		Nat. (S.)	113	1881	
		Prunus laurocerasus L., 1753	Laurier-cerise		Nat. (E.)	200	1941	
		Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon du Cap		Nat. (S.)	151	1989	
		Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs		Subsp.	126	1906	
LISTE D'ALERTE		Ambrosia psilostachya DC., 1836	Ambroisie à épis grêles		Nat. (S.)	3	2000	
		Asclepias syriaca L., 1753	Herbe à la ouate		Subsp.	3	1879	X
		Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		Acc.	1	2012	
		Cabomba caroliniana A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline		Acc.	1	2010	X
		Cornus sericea L.	Cornouiller soyeux			0		
		Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		Acc.	6	1998	
		Cotoneaster horizontalis Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		Subsp.	9	1948	
		Egeria densa Planch., 1849	Elodée dense		Nat. (S.)	5	2002	
		Fallopia baldschuanica (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan		Cult.	1	1998	
		Glyceria striata (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		Nat. (S.)	7	1849	
		Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon		Nat. (S.)	13	1998	X
		Lemna turionifera	Lenticule		Nat. (S.)	?		
		Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		Cult.	2	1996	
		Myriophyllum heterophyllum Michx.	Myriophylle hétérophylle			0		X
		Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté		Nat. (S.)	1	2009	
		Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		Cult.	1	2003	
		Rhus typhina L., 1756	Sumac hérissé		Subsp.	10	2001	
		Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile		Nat. (S.)	17	1999	

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025