



PLU du Mesnil-Saint-Denis

Règlement écrit

Pièce n°4.1

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du*

10 avril 2025

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES, A TOUTES LES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	18
TITRE 3 - REGLEMENT DES ZONES.....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB - CENTRE BOURG.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH-HAMEAUX ANCIENS	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.....	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC- HABITAT COLLECTIF.....	82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP- RESIDENCE PAVILLONNAIRE	95
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT- QUARTIER TRADITIONNEL D'HABITAT PAVILLONNAIRE	111
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB- ZONE PAVILLONNAIRE DU BOIS DE FAY	126
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA - ACTIVITE ECONOMIQUE.....	141
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE - EQUIPEMENTS.....	150
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A - ZONE AGRICOLE.....	158
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N - ZONE NATURELLE	172
PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES ENSEMBLES PATRIMONIAUX.....	180
DEFINITIONS ET GLOSSAIRE	185
Liste des emplacements réservés	198
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS.....	199

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1- CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune du Mesnil-Saint-Denis.

CHAPITRE 2- PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2.1-Portée du règlement du PLU

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

Par ailleurs, le règlement national d'urbanisme est applicable en plus aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19, R. 111- 28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU ainsi que les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Article 2.2-Rappel de certaines dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations en termes de droit des sols

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

Article 2.2.1-Dispositions relatives au bâti et règles de construction

Accessibilité des personnes handicapées

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

Pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs (articles R.162-1 et suivants) et des maisons individuelles (R.162-5 et suivants).

Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Bâtiments détruits ou démolis

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Bâtiments existants

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone, les permis de construire ne peuvent être accordés que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lotissement (article R.151-21 du Code de l'urbanisme)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de

ce plan s'y oppose. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières identifiées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Modalités de réalisation des aires de stationnement

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

- De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, le présent règlement oblige la création d'1 place par hébergement avec un taux négocié de 1,3 place par logement, ce afin de ne pas entraîner de problématiques de stationnement sur l'ensemble de la commune.

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, 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'État.

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

Il est rappelé que la création d'aires de stationnement est soumise à l'article L.113-12 du Code de la construction et de l'Habitation relatif au stationnement des véhicules électriques.

Pompes à chaleur et climatisations

Les pompes à chaleur, climatisations et installations similaires sont soumises à une Déclaration Préalable de travaux (DP).

Celles-ci devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante pour le voisinage.

Leur localisation doit être choisie de sorte qu'elles restent peu perceptibles visuellement et qu'elles cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle elles seront fixées le cas échéant.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite.

Les pompes à chaleur doivent être assorties d'un système de protection (coffrage ou cache) sélectionné de façon à limiter leur impact à la fois esthétique et sonore.

Recyclage des matériaux lors des opérations de construction

Lors des opérations de renouvellement urbain, la stratégie « Éviter / Réduire / Compenser » doit être mise en œuvre : la réhabilitation est privilégiée puis le réemploi, la déconstruction et le recyclage, la démolition et l'évacuation des matériaux vient seulement ensuite.

Article 2.2.2 - Dispositions relatives aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme

Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « *aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts* ». Ils sont délimités sur le Règlement graphique - prescriptions (pièce n°4.2.2) du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur la pièce n° 4.2.2 et en fin du présent règlement.

Avant la cession des emprises aux collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,

les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité. (Pour rappel, le règlement impose quant à lui un rapport de conformité de tout projet.)

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers de demande d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Article 2.3 – Dispositions en faveur de la protection des espaces naturels, patrimoniaux, architecturaux

Dispositions communes concernant les coupes et abattages des arbres

Les coupes et abattages d'arbres remarquables existants et repérés sur les permis de construire et les déclarations de projets de travaux sont soumis à déclaration préalable.

Entretien et gestion à proximité des cours d'eau

L'entretien et la gestion du milieu doivent être conformes à l'article L.215-14 du Code de l'environnement.

« [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] »

Selon l'article L. 215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser

passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces espaces sont matérialisés par des bandes enherbées inconstructibles.

Éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions ou éléments bâtis doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Pour les éléments bâtis, leur démolition est interdite hors cas exceptionnel (par exemple la réalisation d'un accès dans un mur ancien en pierre protégé).

Des prescriptions spécifiques doivent être mises en œuvre lors des interventions sur les éléments bâtis remarquables identifiés sur le document graphique (pièce n°4.2.2) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des prescriptions sont indiquées dans des fiches intégrées à la fin de ce règlement. Deux fiches sont annexées :

- L'une recense les prescriptions relatives aux constructions remarquables du centre bourg, des hameaux et de la zone agricole ou naturelle.
- L'autre recense les prescriptions relatives aux constructions remarquables des résidences du château et de Champmesnil.

Liste des éléments bâtis concernés :

- Fort-Manoir et le couvent du Sacré-Cœur
- Ferme du Petit Ambésis
- La ferme de Beaurain
- Les maisons de la Porte Henri IV
- Les résidences du Château
- Les résidences de Champmesnil
- Le pont, la digue et la maison du gardien de l'étang des Nöes
- Skit du Saint-Esprit
- Mairie-École
- Église
- Château du Mesnil
- Maison d'ancien notable

- Maison d'ancien notable
- Les différentes croix, monuments aux morts, monument de Notre
- Dame de la Salette
- Chapelle
- Différentes Maisons réparties sur l'ensemble de la commune

Espaces Boisés Classés (EBC) identifié au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Peuvent être classés 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 si nécessaires.

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

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

Les coupes et abattages de tous les arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à la déclaration préalable.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants. Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Le règlement graphique – prescriptions (Pièce n°4.2.2) du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, conformément au Schéma de Cohérence Écologique et au plan de Parc du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Espaces verts protégés stricts identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont

soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Espaces verts protégés évolutifs identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les constructions et installations annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres. Le nombre maximum de constructions et installations annexes est limité à une unité par tranche de 500 m² de terrain identifié en espace vert protégé évolutif.

Lisières forestières (des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés au SDRIF) identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones de protection mentionnées sur le règlement graphique – prescriptions (Pièce n°4.2.2) comme marges de protection des lisières de bois et forêts.

En dehors des Sites Urbains Constitués :

Toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière, à l'exception des constructions mentionnées dans les outils réglementaires du SDRIF-E :

« *Peuvent être autorisés dans ces lisières les aménagements et les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt, permettant :*

- *l'accès pour les besoins de la gestion forestière,*
- *le développement économique de la filière bois,*
- *l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de l'agglomération. »*

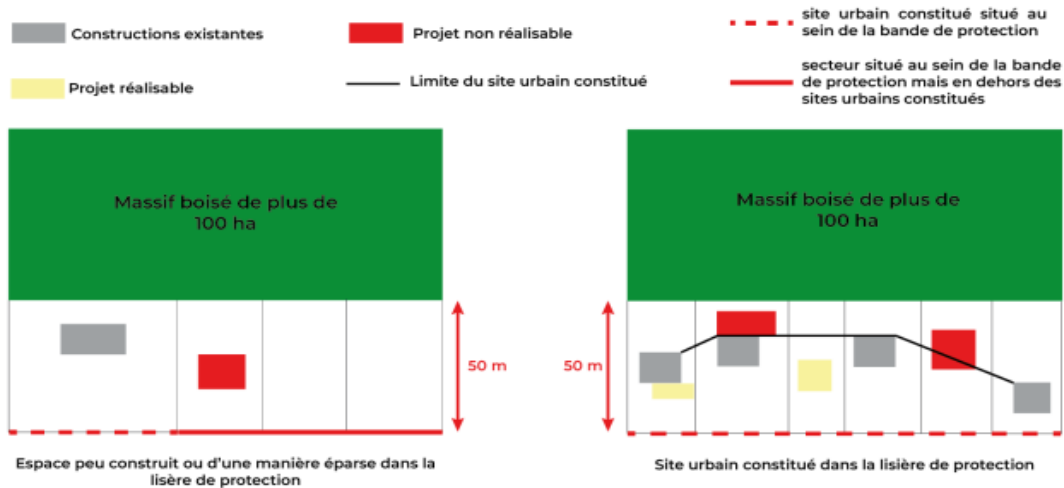
Toutes les constructions à l'intérieur de cette bande doivent être refusées lorsqu'elles conduisent à une avancée de l'urbanisation en direction du massif boisé.

À l'intérieur des Sites Urbains Constitués :

Les sites urbains constitués (SUC) sont des ensembles bâtis dans lesquels les constructions sont organisées le long d'une trame viaire. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme constituant un SUC. Le contour du SUC s'apprécie au cas par cas lors de

l'examen de chaque projet.

Les constructions sont autorisées au sein des SUC. Toutefois, l'extension de l'urbanisation ou celles des constructions existantes au sein d'un SUC ne doit pas être réalisée en direction de la limite du massif.



Dans les deux cas (dans et hors des sites urbains constitués), les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, ces extensions pouvant être réalisées en une ou plusieurs fois feront l'objet d'une lecture au cas par cas afin de ne pas aggraver l'impact des constructions sur la lisière du massif forestier.

Les sentes et itinéraires identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

Les sentes et itinéraires identifiés et repérés sur documents graphiques au titre de l'article L.151-38 sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...). Toutes constructions et installations (y compris les clôtures, portails et portillons) sont interdites dans les sentes et itinéraires identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme afin d'assurer leur préservation. Ces sentes et itinéraires correspondent aux itinéraires des schémas directeurs cyclables communaux et intercommunaux, des chemins ruraux ainsi que des sentes urbaines.

Zones humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique)

La pièce n°4.2.2 représente des zones humides de classe A et de classe B, identifiées selon les documents de référence en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les zones humides avérées (classe A) repérées dans la pièce n°4.2.2, tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainages, comblements, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations) est interdit.

Dans un rayon de 5 mètres autour de la zone humide identifiée sur le document graphique, les aménagements devront être perméables et compatibles avec le caractère écologique de la zone humide. Il convient qu'aucun aménagement nouvellement créé ne puisse bloquer l'apport en eau vers une zone humide située en aval.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation) ;
- les aménagements de parcours pédagogiques à partir d'installations légères et démontables, à condition que la zone humide est une surface continue de plus de 1 ha ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ; notamment dans la lutte contre les crues et inondations,
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - l'aménagement d'un bassin paysager « non bâché » de rétention des eaux pluviales ;
 - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Dans le cas d'un projet d'aménagement en zone humide avérée, le porteur de projet devra répondre aux exigences du principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser). Les mesures compensatoires devront obtenir un gain équivalent en termes de fonctionnalités (biodiversité, hydrauliques...). Ces mesures devront être réalisées en priorité sur la même masse d'eau, sur une surface au moins égale à celle dégradée, ou à défaut, celles-ci devront prévoir la création d'une zone humide à hauteur de 150% de la surface perdue. Ces travaux devront faire l'objet d'un suivi écologique post-réalisation.

La Loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-11 du Code de l'Environnement) encadre tous les projets qui risquent d'impacter les milieux aquatiques. Les projets concernés sont listés dans l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.

A titre informatif, les enveloppes de zones humides de classe B (zones humides probables) sont repérées sur le règlement graphique des prescriptions (pièce n°4.2.2)-

Lors de tout projet d'aménagement soumis à la loi sur l'eau, une étude de caractérisation doit être réalisée (étude floristique et pédologique en respectant les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité : critères alternatifs) qui confirmera ou infirmera la présence d'une zone humide d'un point de vue réglementaire.

En cas de confirmation d'une zone humide, les règles édictées précédemment s'appliqueront.

Article 2.4 – Dispositions relatives à la gestion des risques et nuisances

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le règlement graphique – prescriptions (Pièce n°4.2.2) , les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone « Effets Létaux Significatifs » ou zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et d'Établissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- dans la zone des premiers effets létaux correspondant au scénario de référence réduit (Pipeline) : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et d'Établissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 300 personnes.
- dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet doit engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement, mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, La construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut être interdite. La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie est consultée à minima lors des demandes d'autorisation de construire.
- dans la zone des premiers effets létaux correspondant au scénario de référence majorant (Pipeline) : la délivrance d'un permis de construire relatif à un Établissement Recevant du Public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un

Immeuble de Grande Hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité soumise à avis du transporteur.

- dans la zone de vigilance et d'information : le transporteur est informé de tout projet d'urbanisme.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

La carte annexée en pièce 5.3a matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Les précautions de construction dans les zones argileuses décrites dans la pièce 5.3a « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France » doivent en conséquence être respectées.

Dans les zones concernées par ce risque, dont la carte est annexée au PLU (Pièce n°5.3a), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

Dans toutes les zones, le constructeur doit prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (Pièce 5.3a et 5.3b) pour terrasser et fonder un ouvrage

Prévention du risque lié à la présence de carrières

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées (servitude PM1 visible sur la pièce n°5.1b) et conformément à l'arrêté préfectoral du 5 août 1986 (Pièce n°5.1), valant Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol et consulté l'Inspecteur Général des Carrières.

Voies bruyantes

Dans les bandes comprises entre 30 m et 100 m par rapport aux voies routières de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral relatif au « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit » du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe 5.13 dossier PLU.

Article 2.5 - Adaptations mineures

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

Article 2.6 – Divisions du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est partagé en zones urbaines (zones U), zones agricoles (zones A) et zones naturelles (zones N). Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

UCB : Cette zone correspond au centre bourg, qui présente un enjeu patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.

UH : Cette zone correspond aux hameaux anciens de Rodon, du Mousseau et des Ambésis, qui présentent un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.

UC : Cette zone est caractérisée par la prédominance de l'habitat collectif, en particulier de résidences qui bénéficient le plus souvent de grands espaces verts paysagers, ainsi qu'aux secteurs d'OAP sectorielles qui prévoient une densification résidentielle douce

UM : Cette zone est caractérisée par une recherche de mixité fonctionnelle forte (résidentiels et services) associée à des règles de constructions permettant une densification raisonnée. Elle correspond à l'écoquartier Picardie.

UP : Cette zone correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou groupées. L'objectif de ce secteur est la conservation des caractéristiques et l'harmonie de ces quartiers ainsi que de leur identité, tout en facilitant l'évolution des constructions pour des projets de faible ampleur sans impact sur territoire, à l'exemple des projets d'aménagement des combles, création de petites extensions en rez-de-chaussée, création d'annexes, surélévation de garage etc.

La zone se subdivise en 3 sous-secteurs :

- **UPa**, correspondant aux résidences du Château, à la résidence de la Ferme des Roses, au Clos de Bonnelles et à l'opération Natura Mesnil,
- **UPb**, correspondant à l'ensemble de Champmesnil,
- **UPc**, correspondant aux Cottages du Bois du Fay.

UT : Cette zone correspond aux quartiers traditionnels d'habitat pavillonnaire, constitués au cours du temps elle présente des styles de construction de différentes époques donnant lieu à une architecture diversifiée. Certaines de ces constructions présentent un intérêt

architectural qu'il convient de protéger.

UB : Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaires du Bois du Fay et des extensions pavillonnaires des hameaux de Rodon et du Mousseau.

UA : Cette zone correspond à des zones d'activités économiques

UE : Cette zone correspond aux différents secteurs d'équipements de la commune, tels que les équipements scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs et d'enseignement, cimetières, etc. L'enjeu dans cette zone est de maintenir la prédominance des équipements et d'en créer de nouveaux en fonctions des besoins futurs.

- Un secteur **UE*** correspond au secteur comprenant l'aire d'accueil des gens du voyage et la station d'épuration.

A : Cette zone correspond à l'ensemble des espaces agricoles du territoire et dont l'enjeu est de préserver et développer les activités agricoles.

- Un secteur **A*** correspond à la ferme de Beurain et au projet de valorisation économique et touristique associé.

N : Cette zone correspond aux espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, dont l'enjeu est la préservation et la conservation de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ainsi que des potentielles exploitations forestières.

TITRE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES, A TOUTES LES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les règles concernant les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité interdits ou autorisés sous condition sont définies dans chaque zone.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2 - Volumétrie et implantation des constructions

Les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions sont définies dans chaque zone.

3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour toutes les zones et afin de maintenir une harmonie du projet avec les constructions existantes, il sera tenu de répondre aux caractéristiques énoncées ci-dessous. :

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Tout projet, qu'il porte sur une construction nouvelle ou l'extension d'une construction existante, devra répondre aux documents suivants, annexés au présent règlement :

Les recommandations édictées par le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse

Le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

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

Le recours à des matériaux biosourcés est encouragé, non seulement pour la sobriété énergétique, l'isolation performante, l'amélioration de l'intégration des bâtiments dans leur environnement ainsi que pour l'obtention d'écolabels. Ces labels ciblés et obtenus pourront donner lieu à des bonus lors de la construction, tels que des conditions plus avantageuses de mise en œuvre et lors de l'obtention du permis de construire et des autorisations d'urbanisme.

3.2- Composition générale et volumétrie des constructions

Tout projet de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) portant sur une construction existante, qu'il s'agisse de la construction principale ou de son extension, devra veiller à ne pas dénaturer les façades, à en conserver ou restituer les modénatures et dessin architectural.

Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans la marge de retrait sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions principales uniquement.

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.
- Les toitures doivent être à pentes et composées d'au moins deux versants avec un degré de pente compris entre 35° et 45°.
- Les toitures terrasses sont toutefois autorisées au cas par cas, sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec le quartier dans lequel elles s'inscrivent.
- Les cheminées et tuyaux d'évacuation des gaz doivent être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

3.2.3- Règles applicables aux annexes

Les constructions et installations annexes (voir définition dans le glossaire en annexe du présent règlement) pourront avoir une toiture à pente à un ou deux versants compris entre

20° et 45° ou une toiture-terrasse.

3.2.4- Règles applicables aux façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être intégrés dans la façade du bâtiment, sans saillie extérieure.

À l'intérieur des périmètres identifiés comme ensemble patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les caissons de volets roulants devront être insérés dans la maçonnerie et la couleur devra s'accorder avec la couleur de la façade.

3.3 - Les éléments techniques

3.3.1- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et réalisées en zinc.

Tout balcon doit comporter un système de récupération des eaux de pluie

Les systèmes de « pissettes » sont interdits en façade des bâtiments.

3.3.2- Les rampes de parking

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

3.3.3- Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre au mieux avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

3.3.4- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti. Ils doivent être posés dans la pente du toit en un seul bloc au plus près de l'égout et de préférence sur les annexes.

L'implantation doit être la plus discrète possible. Elle doit respecter les critères paysagers ou architecturaux.

La pose des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devra respecter les différentes réglementations propres à la zone (monuments historiques, site inscrit, etc.).

La pose de panneaux photovoltaïques au sol est interdite.

3.3.5 Autres éléments techniques

Il est interdit d'installer en façade côté rue des éléments techniques disgracieux et ne s'insérant pas dans le langage architectural du bâtiment.

4- Déplacements et stationnement

Pour toutes les zones et conformément au chapitre 5 du présent règlement qui porte sur les déplacements et stationnement ainsi que la desserte des terrains par les voies publiques ou privées, pour être constructible le terrain devra répondre aux caractéristiques d'accès énoncées ci-dessous.

4.1-Les voies de desserte

Les voies de desserte désignent toute voie, publique ou privée, permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet.

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

Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés.

Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis. Cette disposition ne s'applique pas en zone UC.

Comme pour toutes les nouvelles voies, si des voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite, accès pompiers et toutes les règles applicables aux voix et réseaux de la commune.

Les recours à des matériaux perméables sera privilégié afin de favoriser l'infiltration.

La bonne desserte forestière doit être assurée dans le but de permettre le défrètement et pour garantir la défense contre l'incendie.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie

4.2- L'accès sur la parcelle

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

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

Les accès à la parcelle créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres et une largeur maximale de 4,5 mètres pour le portail. Un seul portail et un seul accès piéton est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis. Cette disposition ne s'applique pas en zone UC.

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

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir

des caractéristiques suffisantes pour assurer le confort et la sécurité des utilisateurs actuels et futurs compte tenu du nombre de places de stationnement qu'ils doivent desservir. La largeur de ces chemins d'accès devra être de minimum 4 mètres en cas de croisement et de 2,5 mètres en l'absence de croisement.

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les recours à des matériaux perméables sera exigé afin de favoriser l'infiltration.

4.4- Normes techniques pour chaque emplacement dédié aux véhicules légers

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 16%. En cas d'impossibilité technique entraînant une dérogation à ces règles, une note technique devra la motiver.

L'infiltration des eaux de pluie à la parcelle s'applique également aux emplacements et accès dédiés aux véhicules motorisés et doivent être pris en compte dans les calculs.

4.5 - Exigences de stationnement de véhicules motorisés

Les règles de stationnement pour les véhicules motorisés sont décrites dans le règlement de chaque zone.

4.6 - Exigences de stationnement deux roues non motorisés

4.6.1 Règles générales

- Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre ET au moins une roue.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière que le bâtiment qu'elles desservent, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier

sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

4.6.2 Normes minimales en fonction des destinations

L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments fixe les seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés :

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés
Habitation	Pour les ensembles d'habitation groupant au minimum 2 logements sur une même unité foncière : <ul style="list-style-type: none">- 1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales- 2 places par logement de 3 pièces principales et plus
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail)	<ul style="list-style-type: none">- 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Pour les agents : <ul style="list-style-type: none">- 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les usagers : <ul style="list-style-type: none">- 15% de l'effectif total des usagers du service accueillis simultanément dans le bâtiment

5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Pour toutes les zones, tout projet sera tenu de répondre aux caractéristiques énoncées ci-dessous. :

5.1 Traitement et plantation des arbres

Tout nouveau projet prévoyant la plantation d'arbres devra tenir compte des recommandations sur le choix des arbres et arbustes édictées par le Parc Naturel Régional

(PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

5.2 Abattage des arbres existants sur la parcelle

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sous peine de lourdes sanctions dissuasives (non-conformité du permis de construire entraînant son retrait, amende en fonction de l'ampleur de la coupe) sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire et dûment justifiés au préalable pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où l'abattage d'un arbre est nécessaire, deux arbres dont le développement sera équivalent à terme doivent être replantés à proximité.

5.3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent privilégier les espaces perméables voire végétalisés, en proscrivant le recours à des matériaux plastiques ou imperméables. Le stationnement et l'infiltration à la parcelle constituent la règle.

Toutes activités pouvant générer des risques de pollution par des hydrocarbures (égouttures, traces, citernes, épandement, fuite) doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

Pour les autres activités qui ne présentent pas de risque de ce type, l'infiltration et la phytoremédiation seront privilégiées et la conformité aux règles du SAGE Orge Yvette.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

Pour toutes les zones et pour être constructible le terrain devra répondre aux caractéristiques énoncées ci-dessous.

6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

6.1- Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Une boîte de branchement accessible au gestionnaire devra respecter le règlement local.

6.2- Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

a) Eaux usées

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

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif : la construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel dans le respect des dispositions fixées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

b) Eaux pluviales

Tout projet d'aménagement devra gérer ses eaux pluviales au regard des prescriptions inscrites dans le SAGE Orge-Yvette en vigueur 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 non-connexion des volumes rejetés au réseau et au cours d'eau, et de manière plus générale l'intégration de l'eau dans la ville.

Cela induit que ces projets :

- Infiltrer, évapotranspire, la totalité des eaux pluviales du projet pour la pluie fixée dans le SAGE Orge-Yvette ;
- au plus près du point de chute ;
- par des solutions fondées sur la nature ;
- pour toutes les surfaces autres que celles de pleine-terre.
- Ces eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement.
- Les volumes d'eau supérieurs à la pluie de référence du SAGE devront être gérés de manière à ne pas générer ou aggraver le risque pour les biens et les personnes et afin de ne pas impacter les milieux naturels.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une

lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Lors d'une réhabilitation, restauration ou rénovation telles que définies dans le SAGE Orge-Yvette, ces prescriptions s'appliquent uniquement aux surfaces imperméabilisées supplémentaires du projet par rapport à l'état existant.

Toutes les anomalies ou dysfonctionnements de l'existant devront toutefois être mis en conformité à l'occasion d'une réhabilitation, restauration ou rénovation.

Les cas dérogatoires à ces principes de gestion des eaux pluviales et leurs modalités de gestion sont définis dans le SAGE Orge-Yvette.

7- Réseaux divers

7.1 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction et installation doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine public pour une utilisation strictement privée sont à la charge de l'aménageur.

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

8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversant, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

La conception bioclimatique est encouragée ainsi que la labélisation des programmes immobiliers ou des pavillons à performance énergétique élevée. Pour les programmes les plus ambitieux une majoration des droits à construire de 5% pourra être accordée lors de

l'instruction du PC.

8.2 - Protection contre les vents.

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

9 - Déchets

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les contenants à déchets en dehors des voies et emprises publiques

Un emplacement accessible depuis la voie publique pour la dépose les jours de collecte doit être intégré dans les programmes immobiliers collectifs.

Sa collecte ne devra pas nécessiter de marche arrière.

Le compostage individuel et collectif des déchets verts et des bio déchets est obligatoire. Les composteurs utilisés devront être correctement entretenus pour éviter les odeurs et l'invasion de nuisibles.

10 - Biodiversité

La circulation de la petite faune doit être permise grâce à des clôtures interrompues et la préservation des parcs et cœurs d'îlots ainsi que des corridors formés par les trames vertes, bleues, brunes et noires. Pour cela chaque clôture réservera un passage en bas de clôture selon les caractéristiques préconisées par le PNR HVC et reprise dans l'OAP trame verte bleue brune et noire.

De même, l'entretien des haies devra respecter autant que possible la période de nidification des oiseaux. Les coupes d'automne et d'hiver sont à privilégier.

Les fauches tardives sont également à privilégier pour les mêmes raisons.

11 - Matériaux biosourcés

L'emploi de matériaux biosourcés dans l'habitat est un axe à développer, comme les murs en pisé, le bois, la meulière, la brique, les murs de paille et les isolations en matériaux biosourcés, paille compressée, fibre de lin etc.

Une isolation performante est à privilégier.

TITRE 3 - REGLEMENT DES ZONES

A titre indicatif : tableau récapitulatif des règles d'implantation et de volumétrie pour chaque zone.

Se référer au règlement de chaque zone pour l'instruction et la parfaite connaissance des règles applicables.

Zone	Emprise au sol maximale	Taux minimal d'espace verts de pleine terre	Hauteur maximale
Zones urbaine			
UCB	Emprise dégressive : <ul style="list-style-type: none"> – 80 % pour les premiers 200 m² de l'unité foncière ; – 50 % pour la surface entre 200 m² et 400 m² ; – 20 % au-delà. Dans les périmètres d'OAP, l'emprise au sol figure dans les dispositions écrites de l'OAP.	Taux progressif : <ul style="list-style-type: none"> – 10 % pour les premiers 200 m² de l'unité foncière ; – 30 % pour la surface entre 200 m² et 400 m² ; – 50 % au-delà. Dans les périmètres d'OAP, 30 % à l'échelle de l'OAP.	10,5 m (R+2 ou R+1+C) pour les constructions à l'alignement hors destinations commerces qui peuvent aller jusqu'à 14,5 m au faîtage 12 m (R+2+C ou R+2+A) pour les constructions en second rang.
UH	Emprise dégressive : <ul style="list-style-type: none"> – 70 % pour les premiers 200 m² de l'unité foncière ; – 40 % pour la surface entre 200 m² et 400 m² ; – 20 % au-delà. Dans les périmètres d'OAP, l'emprise au sol figure dans les dispositions écrites de l'OAP.	Taux progressif : <ul style="list-style-type: none"> – 20 % pour les premiers 200 m² de l'unité foncière ; – 40 % pour la surface entre 200 m² et 400 m² ; – 60 % au-delà. Dans les périmètres d'OAP, 30 % à l'échelle de l'OAP.	6 m à l'égout 9 m au faîtage R+1+C
UC	60 %	30 %	9 m à l'égout ou à l'acrotère 12 m au faîtage Dans les périmètres d'OAP, les hauteurs figurent dans les dispositions écrites de l'OAP.
UM	60 %	50 %	R+1+C pour les constructions à l'alignement ou en vis-à-vis des pavillons

Zone	Emprise au sol maximale	Taux minimal d'espace verts de pleine terre	Hauteur maximale
			existants ; R+2+C ou R+2+A pour les constructions en second rang. 14,5m au faîtage pour les constructions de second rang accueillant du commerce.
UP	Dispositions différentes selon sous=secteurs, se référer au règlement article 2.4.1.	30 %	Dispositions différentes selon sous=secteurs, se référer au règlement article 2.5.1.
UT	40 %	40 %	6 m à l'égout 9 m au faîtage
UB	50 %	40 %	6 m à l'égout 9 m au faîtage
UA	60 %	30 %	9,5 m
UE	Non règlementée	30%	12 m Logements : 9 m
Zones naturelle et agricole			
A	10 %	Non règlementée	12 m Logements existants : hauteur existante
N	5 % Logements existants : extension de 30 m ² max	Non règlementée	6 m Logements existants : hauteur existante

Ce tableau ne prend pas en compte le bonus de constructibilité de 5% en cas de construction présentant une conception bioclimatique labellisée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB - CENTRE BOURG

*La zone **UCB** correspond au centre bourg. Ce secteur présente un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.*

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UCB1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UCB

Destination	Sous-destination	ZONE UCB	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

Destination	Sous-destination	ZONE UCB	
		Autorisée	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X Sous conditions	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt	X Sous conditions	
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UCB

Les activités suivantes sont autorisées en zone UCB, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

- La sous-destination « logement » est autorisée à conditions que la création de logement respecte cumulativement les dispositions qui suivent :
- Elle ne constitue pas un changement de destination d'un commerce en rez-de-chaussée identifié sur le linéaire de diversité commerciale du règlement graphique du PLU
- Elle ne constitue pas un changement de destination d'un commerce d'artisanat situé en rez-de-chaussée et identifié sur le linéaire de diversité commerciale du règlement graphique du PLU
- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction d'un second logement est autorisée.
- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- Lorsqu'une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction d'un troisième logement est autorisée à condition que ce logement soit un logement social.
- Lorsqu'une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- Lorsque l'unité foncière n'accueille pas de logement préalable, et pour toutes les opérations de deux logements ou plus, 50% de ces logements nouvellement créés doivent être des logements sociaux.

Les annexes des constructions principales sont autorisées uniquement si elles respectent cumulativement les dispositions qui suivent :

- la création d'annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par construction et la hauteur totale est limitée à 2,5 mètres maximum, dans la limite d'une construction annexe par unité foncière.
- Pour les terrains identifiés en espace vert protégé, il ne pourra être créé qu'une annexe par tranche de 500 m² de superficie de la parcelle.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée uniquement sur les linéaires de diversité commerciale, identifiés au règlement graphique du PLU.

La sous-destination « lieux de culte » est autorisée à condition qu'elle constitue une extension à un lieu de culte existant, dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

La sous-destination « entrepôt » est autorisée à condition qu'elle respecte cumulativement les dispositions qui suivent :

- uniquement si elle est liée à une autre destination autorisée par le présent règlement
- sous réserve que la surface de plancher dédiée à l'entrepôt n'excède pas 30% de la surface de plancher de la destination principale.

Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

Se référer aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique n°1 ainsi que celles des OAP sectorielles n°1a et 1b.

Hors OAP sectorielles, dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction respectant la volumétrie et l'esprit architectural du bâtiment d'origine de façon à ce que celui-ci s'insère de manière harmonieuse dans son environnement immédiat.

Dans le cas de tout projet de requalification urbaine une attention particulière à la préservation des éléments et bâtiments historiques pourra toutefois être atténuée par des impératifs de sécurisation des voiries ou pour des aménagements relevant de l'intérêt général.

Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme (pièce n° 4.2.2) est interdite

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UCB 2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de retrait est de 2 mètres minimum par rapport au domaine public. La zone de retrait sera entretenue par le propriétaire de l'unité foncière.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

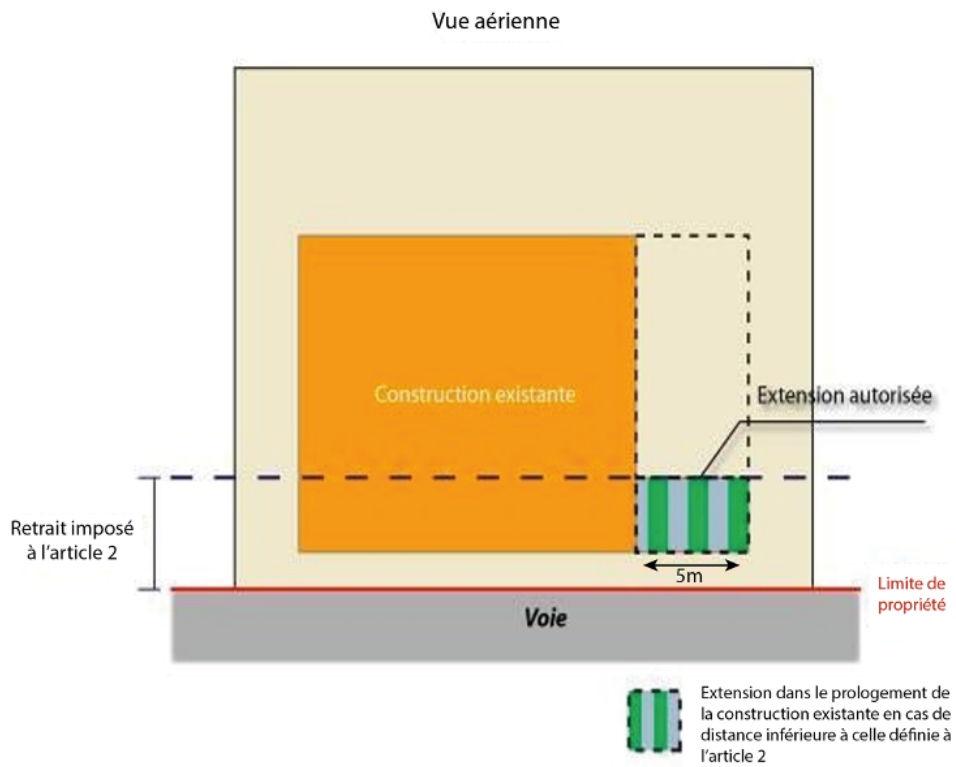
- Lorsque, dans les propriétés limitrophes du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait.
- Lorsqu'il s'agit de préserver un mur en meulière protégé au règlement graphique.
- En cas d'aménagement de sécurité (circulation routière, piétonne, PMR) le retrait peut être imposé, dans ce cas la reconstruction du mur abattu reconstruit esthétiquement à l'identique est imposée.

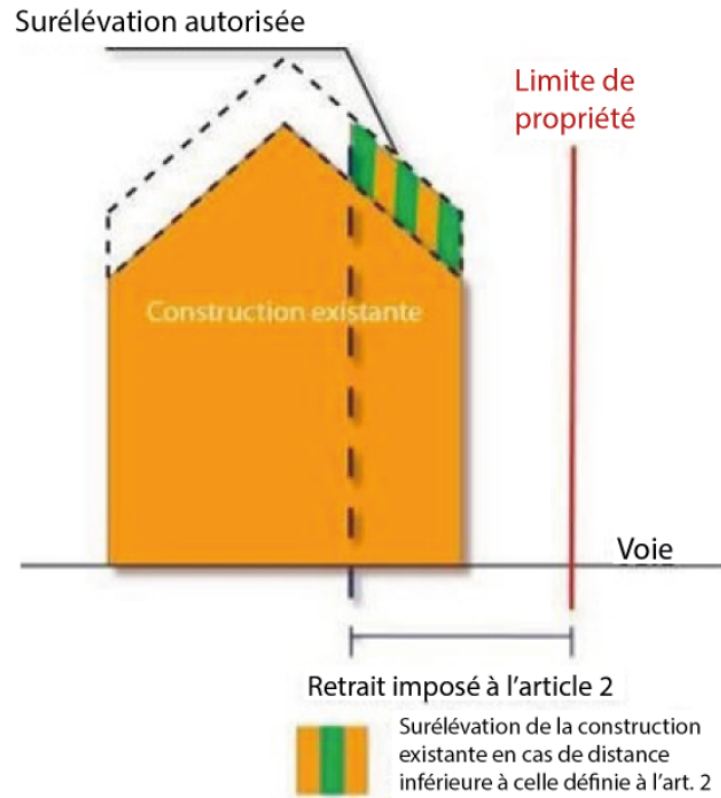
2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

- Sur les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles doivent respecter les marges de retrait identifiées sur le schéma d'aménagement de l'OAP.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être réalisés dans la marge de retrait, sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'2.1.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est autorisée dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement





2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être égale à au moins la moitié de la hauteur de la façade ($L \geq H/2$) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 4 mètres pour la façade ou parties de façades comportant ou créant des vues, et un minimum de 2,5 mètres pour la façade ou parties de façades ne comportant pas d'ouvertures créant des vues.

2.2.2-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La marge de retrait est fixée à 8 mètres minimum.

2.2.3- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et constructions énoncés ci-dessous :

Les constructions et installations annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.

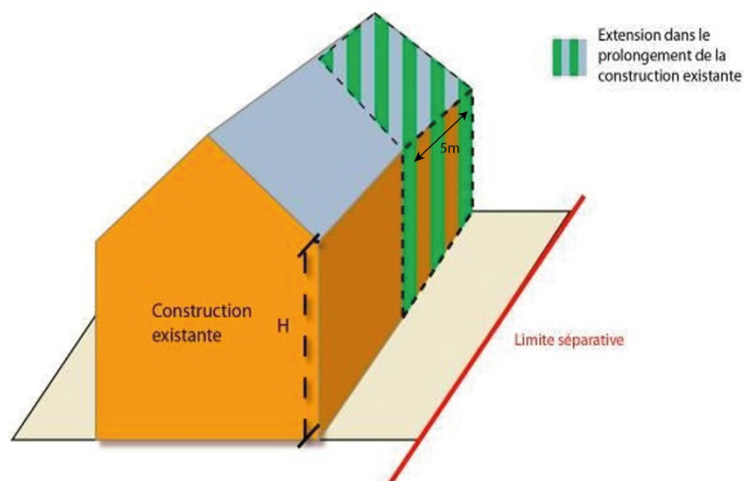
Les piscines devront être implantées en retrait et respecter une distance de 4 mètres minimum.

Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, si la construction nouvelle est implantée en limite séparative, elle devra obligatoirement être implantée en s'adossant au moins en partie sur la construction existante.

Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans la marge de retrait sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de de l'article 2.2.1, portant sur les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 4 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.



Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.3.1-Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues, à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres,
- si cette dernière ne comporte pas d'ouverture créant de vue, à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 5 mètres

2.3.2- Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions et installations annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- pour les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

Pour toute nouvelle construction l'emprise au sol doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 80 %,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400 m², l'emprise est de 50 %,
- Pour les m² au-delà de 400 m², l'emprise est de 20 %.

Pour les secteurs d'OAP sectorielles, l'emprise au sol maximale est définie dans les orientations écrites correspondantes.

2.4.2- L'emprise au sol annexes

Les bâtiments annexes ne pourront pas avoir une emprise au sol qui excède 8% de la surface de l'unité foncière.

2.4.3- Emprise au sol des services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

2.5.1- Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 10,5 mètres au faîtage, soit R+2 ou R+1+Combles pour les constructions situées à l'alignement ; en cas de commerce présent dans la construction, la hauteur est portée à 14,5 mètres au faîtage ;
- 12 mètres au faîtage, soit R+2+Combles ou R+2+Attique pour les constructions situées en second rideau.
- 3 mètres au point le plus haut pour les constructions et installations annexes.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus d'un mètre le niveau naturel du sol.

2.5.2- Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 2.5.1

- les travaux ayant pour objet une isolation thermique par l'extérieur sont autorisés, dans la limite d'une aggravaation maximale du non-respect de la règle de 30 cm.
- les autres travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement ;

Pour les secteurs d'OAP sectorielles, les règles de hauteur sont définies dans les orientations écrites correspondantes.

UCB 3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Se référer aux dispositions générales.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures doivent être à pentes et composées d'au moins deux versants avec un degré de pente compris entre 35° et 45°. Les cheminées et tuyaux d'évacuation des gaz doivent être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

3.2.3- Règles applicables aux annexes

Les constructions et installations annexes pourront avoir une toiture à pente à un ou deux versants compris entre 20° et 45° ou une toiture-terrasse.

3.2.4-Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être intégrés à la façade sans saillie extérieure.

A l'intérieur des périmètres identifiés comme ensemble patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les caissons de volets roulants devront être insérés dans la maçonnerie et la couleur devras'accorder avec la couleur de la façade.

Les façades commerciales

Se référer au RLP (pièce 5.24) et au guide « Devantures commerciales » du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (pièce 5.25).

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

Sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et doivent être composées soit :

- d'un mur plein en pierre meulière
- ou d'un ensemble constitué d'un muret maçonné (mur bahut) d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage, dans ce cas, la pose de pare-vues en matériau synthétique est interdite.
- ou d'une haie végétale plantée.

Les murs en pierre meulière existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre si elles sont constituées de murs pleins, ou 2 mètres si elles sont constituées d'une grille ou d'un grillage doublé de haie végétale plantée.

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès.

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée de préférence, sans excès de surcharge. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée pour les clôtures à l'article 3.5.1.

Il n'est pas fixé de règle concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent, à l'exception de l'interdiction des pare-vues en matériaux synthétique qui s'applique toujours.

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

Sur les documents graphiques sont identifiées les constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.

Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

L'architecture (et notamment les modénatures – éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

UCB 4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Une dérogation s'applique pour les cas mentionnés à l'article 4.2.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Pour la destination d'habitation, la suppression de places de stationnement à destination des véhicules motorisés ou non-motorisés ne peut avoir pour effet de produire un nombre de place inférieur au nombre de place exigible au regard de la nature de la construction.

4.2- Dispositions particulières dans le cas d'extension d'une construction existante à destination d'habitation

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 4.3.

4.3- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle - La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. - Seules les places avec un accès direct à la chaussée sont décomptées.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m²
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par chambre
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

UCB 5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

La proportion des espaces verts doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de l'unité foncière, le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 10 %,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400 m², le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 30 %,

- Pour les m² au-delà de 400 m², le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 50 %.

Pour les périmètres faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, la proportion d'espace verts de pleine terre devra être au minimum de 30% de l'emprise totale du secteur.

5.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle relative à la proportion d'espaces verts de pleine terre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de maximiser la surface d'espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UCB 6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du règlement.

UCB 7 - Réseaux divers

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit

7.2 - Raccordement haut débit

Les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit.

UCB 8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversant, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

8.2 - Protection contre les vents.

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UCB 9 - Déchets

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH-HAMEAUX ANCIENS

La zone **UH** correspond aux hameaux anciens de Rodon, du Mousseau et des Ambésis (hors extensions pavillonnaires des mêmes hameaux classés en zone UB).

Ce secteur présente un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UH1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et X

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UH

Destination	Sous-destination	ZONE UH	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X Sous conditions	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UH

Les activités suivantes sont autorisées en zone UH, uniquement si leur réalisation se fait aux

conditions énoncées ci-dessous :

La sous-destination « logement » est autorisée aux conditions suivantes :

- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction d'un second logement est autorisée.
- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- Lorsqu'une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction d'un troisième logement est autorisée à condition que ce logement soit un logement social.
- Lorsqu'une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- Lorsque l'unité foncière n'accueille pas de logement préalable, et pour toutes les opérations de deux logements ou plus, 50% de ces logements nouvellement créés doivent être des logements sociaux.

Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées uniquement si la surface de plancher n'excède pas 150 m².

Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

A l'intérieur des espaces verts protégés évolutifs sont admises les constructions et installations annexes à condition de respecter les conditions suivantes :

- L'emprise au sol n'excède pas 5 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres
- Le nombre maximum de constructions et installations annexes est limité à une unité par tranche de 500 m² de terrain/

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

Dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, tout projet de construction doit répondre aux prescriptions inscrites dans les OAP n° 2a, 2b et 2c. Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce

cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction respectant la volumétrie et l'esprit architectural du bâtiment d'origine de telle façon que celui-ci s'insère de manière harmonieuse dans son environnement immédiat.

Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH 2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Article 2.1.1- Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 2 mètres minimum. Toutefois, une continuité bâtie ou une clôture doit être assurée à l'alignement.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- Lorsque, dans les propriétés limitrophes du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait. La construction nouvelle doit être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes, dès lors qu'elle n'est pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
- Lorsqu'il s'agit de préserver un mur en meulière à conserver ;

Article 2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

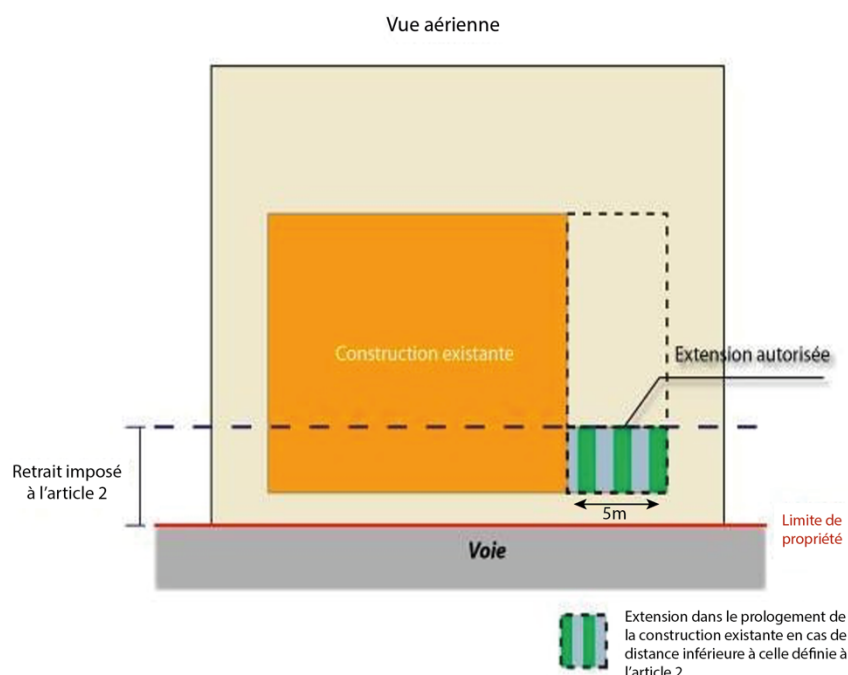
Sur les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles doivent respecter les marges de retrait identifiées sur les OAP.

Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être réalisés dans la marge de retrait, sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions

d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.2.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est autorisée dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement



2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

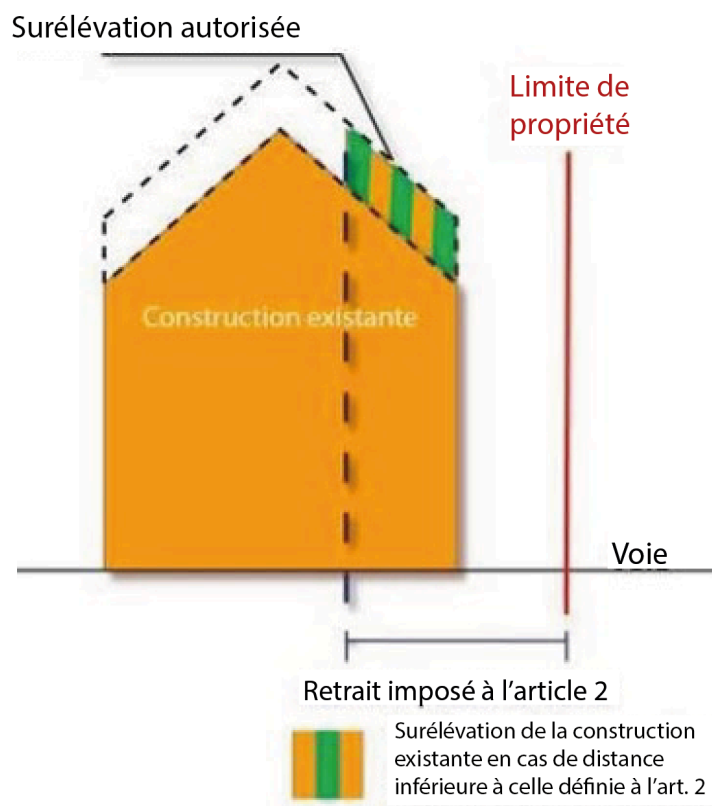
2.2.1- Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

2.2.2-Implantation en retrait des limites séparatives latérales

En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres pour la façade ou parties

de façades comportant des ouvertures créant des vues et à 3 mètres minimum pour la façade ou parties de façades ne comportant pas d'ouvertures créant des vues.



2.2.3.- Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

La distance de retrait est portée à 8 mètres minimum.

2.2.4- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

Les constructions et installations annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.

Les piscines devront être implantées en retrait et respecter les règles de retrait de la règle générale énoncée à l'article 2.4.1 en cas de façade comportant des ouvertures créant des vues.

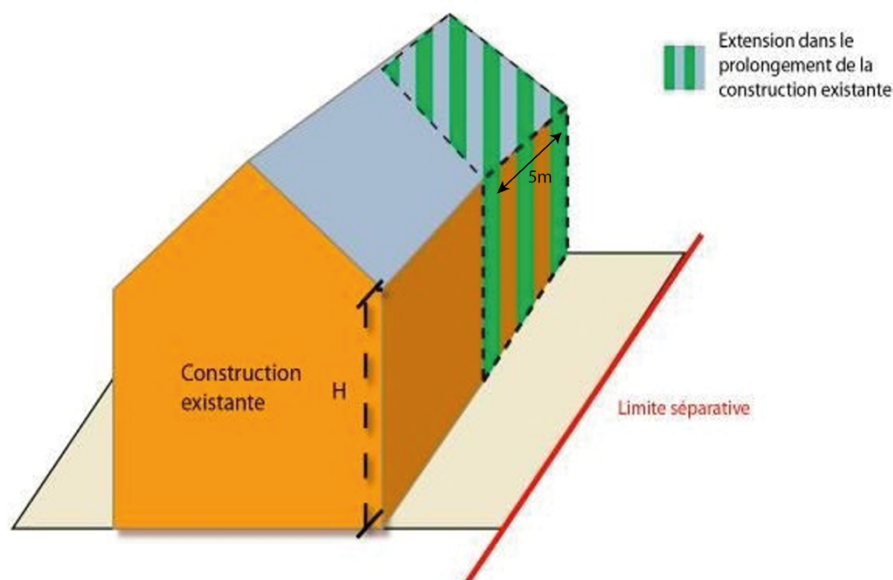
Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, si la construction nouvelle est implantée en limite séparative, elle devra obligatoirement être implantée en s'adossant au moins en partie sur la

construction existante.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.3.1 relative à la règle d'implantation par rapport aux emprises publiques.

Lorsque une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.3.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la limite séparative en vis-à-vis

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.



2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.3.1-Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues, à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit à l'acrotère avec un minimum de 12 mètres,
- si cette dernière ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 mètres

2.3.2- Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions et installations annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 12 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 70 %,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400 m², l'emprise est de 40%,
- Pour les m² au-delà de 400 m², l'emprise est de 20%.

Pour les secteurs d'OAP sectorielles, l'emprise au sol maximale est définie dans les orientations écrites correspondantes.

2.4.2- L'emprise au sol annexes

Les bâtiments annexes ne pourront pas avoir une emprise au sol qui excède 8% de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des bâtiments annexes est tenue de répondre aux dispositions de l'article 2.4.1 ci-dessus.

2.4.3- Emprise au sol des services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

2.5.1-Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage, soit R+1+Combles.

La hauteur des constructions et installations annexes est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus d'un mètre le niveau naturel du sol.

Pour les secteurs d'OAP sectorielles, les règles de hauteur sont définies dans les orientations écrites correspondantes.

2.5.2-Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 2.5.1 :

- les travaux ayant pour objet une isolation thermique par l'extérieur sont autorisés, dans la limite d'une aggravation maximale du non-respect de la règle de 30 cm.
- les autres travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement ;

UH 3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions principales uniquement.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures doivent être à pentes et composées d'au moins deux versants avec un degré de pente compris entre 35° et 45°.

Les cheminées et tuyaux d'évacuation des gaz doivent être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

3.2.3- Règles applicables aux annexes

Les constructions et installations annexes pourront avoir une toiture à pente à un ou deux versants compris entre 20° et 45° ou une toiture-terrasse

3.2.4- Règles applicables aux façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être intégrés à la façade sans saillie extérieure.

À l'intérieur des périmètres identifiés comme ensemble patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les caissons de volets roulants devront être insérés dans la maçonnerie et la couleur devra s'accorder avec la couleur de la façade.

3.4- Les éléments techniques

3.4.1-Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et réalisées en zinc.

3.4.2- Les rampes de parking

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

3.4.3- Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

3.4.4- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

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

L'implantation doit être la plus discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagers ou architecturaux.

La pose des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devra respecter les différentes réglementations propres à la zone (monuments historiques, site inscrit, etc.)

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et en limites séparatives en cas de murs pleins.

La hauteur totale de la clôture peut être élevée à 2 mètres en limites séparatives uniquement si elle est constituée d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein en pierre meulière,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné (mur bahut) d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage. Dans ce cas, la pose de pare-vues en matériau synthétique est interdite.
- d'une haie végétale

Les murs en pierre meulière existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée de préférence, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent, à l'exception de l'interdiction des pare-vues en matériaux synthétique qui s'applique toujours.

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

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

L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation

de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

UH 4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

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

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

4.2- Dispositions particulières dans le cas d'extension d'une construction existante à destination d'habitation

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions de l'article 5.4.1 ci-dessus.

4.3- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle - Seules les places avec un accès direct à la chaussée sont décomptées.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m²
Autre hébergement touristique	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 1 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

UH 5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

La proportion d'espaces verts de pleine terre doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de l'unité foncière, le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 20 %,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400 m², le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 40 %,

- Pour les m² au-delà de 400 m², le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 60 %.

Pour les périmètres faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, la proportion d'espace verts de pleine terre devra être au minimum de 30% de l'emprise totale du secteur.

5.2 - Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent privilégier les espaces perméables.

5.3 - Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle relative à la proportion d'espaces verts de pleine terre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de maximiser la surface d'espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UH 6- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du règlement.

UH 7 - Réseaux divers

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Les normes applicables figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

7.2 - Raccordement haut débit

Les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit.

UH 8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

8.2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UH 9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

La zone mixte UM correspond à l'écoquartier de service Picardie, qui recherche la mixité fonctionnelle par la création de logements et de services ainsi que d'équipements publics. L'écoquartier s'implante sur la parcelle comprenant l'ancienne Bibliothèque Départementale des Yvelines (BDY). La zone UM vise également à développer un traitement paysager de qualité.

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UM1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UM

Destination	Sous-destination	ZONE UM	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UM

Les activités suivantes sont autorisées en zone UM, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

- La sous-destination « logement » est autorisée à uniquement pour toute opération comprenant au moins 3 logements et dont au minimum 50 % d'entre eux sont des logements sociaux.
- Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UM 2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de retrait est de 2 mètres minimum. Toutefois, une continuité bâtie ou une clôture doit être assurée à l'alignement.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- Lorsque, dans les propriétés limitrophes du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait. La construction nouvelle doit être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes, dès lors qu'elle n'est pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle

2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne

respecte pas la règle définie dans la règle générale au 2.1.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est autorisée dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement

2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait des limites séparatives et de fond de parcelle

2.2.2-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives hors fond de parcelle

La marge de retrait est fixée à 15 mètres minimum par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 2.2.3- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et constructions énoncés ci-dessous :

Les constructions et installations annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 3 mètres minimum.

Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans la marge de retrait sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 2.3.1- Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à 8 mètres minimum lorsqu'une des façades ou partie de façades comporte des ouvertures créant des vues. Cette distance est réduite à 4 mètres minimum lorsqu'une des façades ou partie de façades ne comporte pas d'ouvertures créant des vues

Article 2.3.2- Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions et installations annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- Pour les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.

2.4.2- L'emprise au sol annexes

Les bâtiments annexes ne pourront pas avoir une emprise au sol qui excède 8% de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des bâtiments annexes est tenue de répondre aux dispositions de l'article 2.5.1 ci-dessus.

Article 2.4.3- Emprise au sol des services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

2.5.1 - Règles générales

Pour les constructions situées en alignement avec l'emprise publique et formant ainsi le front bâti ainsi qu'en vis-à-vis des emprises pavillonnaires limitrophes, la hauteur maximale est limitée à R+1+C, afin de permettre une insertion harmonieuse avec le tissu pavillonnaire avoisinant.

Pour les constructions situées au-delà du front bâti il est admis une hauteur de construction en R+2+C ou R+2+A.

Pour les constructions situées au-delà du front bâti et qui accueillent du commerce, la hauteur maximale autorisée est portée à 14,5m au faîtage.

La hauteur des constructions et installations annexes est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus d'un mètre le niveau naturel du sol.

Les orientations de l'OAP sectorielle doivent être respectées quant aux répartitions des règles de hauteur.

2.5.2 - Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 2.5.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

UM 3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent qu'aux constructions principales.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures doivent être à pentes et composées d'au moins deux versants avec un degré de pente compris entre 35° et 45°. Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, une exception à cette pente est tolérée.

Les cheminées et tuyaux d'évacuation des gaz doivent être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

3.2.3- Règles applicables aux annexes

Les constructions et installations annexes pourront avoir une toiture à pente à un ou deux versants compris entre 20° et 45° ou une toiture-terrasse.

3.2.4-Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions. Les caissons de volets roulants devront être intégrés à la façade sans saillie extérieure. A l'intérieur des périmètres identifiés comme ensemble patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les caissons de volets roulants devront être insérés dans la maçonnerie et la couleur devras'accorder avec la couleur de la façade.

Tout projet de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) portant sur une construction existante, qu'il s'agisse de la construction principale ou de son extension, devra veiller à ne pas dénaturer les façades, à en conserver les modénatures et dessin architectural.

Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux ou à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques

architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciale. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillies en façades

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et en limites séparatives en cas de murs pleins.

La hauteur totale de la clôture peut être élevée à 2 mètres en limites séparatives uniquement si elle est constituée d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein en pierre meulière

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné (mur bahut) d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage, dans ce cas, la pose de pare-vues en matériau synthétique est interdite.
- d'une haie végétale

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès.

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent, à l'exception de l'interdiction des pare-vues en matériaux synthétique qui s'applique toujours.

UM 4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

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

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

4.2- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle - Seules les places avec un accès direct à la chaussée sont décomptées.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m²
Autre hébergement touristique	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 1 chambre.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.3 Spécificités du stationnement dans l'écoquartier

La mutualisation et le partage des places de stationnement tout au long de la journée est autorisé et même encouragé. Sur la base d'accord de mutualisation écrit, le décompte optimisé des places exigées peut être pris en compte.

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UM 5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La distance entre les constructions et les limites séparatives de la parcelle devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité pour permettre une transition paysagère arborée avec l'environnement urbain alentour. Aussi, le cœur d'ilot sera aménagé en parc paysager.

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

Afin d'offrir un cadre de qualité, la proportion des espaces verts est fixée au minimum à 50% de l'unité foncière.

5.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle relative à la proportion d'espaces verts de pleine terre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de maximiser la surface d'espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 6- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UM 6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UM 7 - Réseaux divers

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Les règles s'appliquant aux autres réseaux figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

7.2 - Raccordement haut débit

Les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit.

UM 8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversant, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

8.2 - Protection contre les vents.

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UM 9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC- HABITAT COLLECTIF

La zone UC correspond aux zones d'habitat collectif. Il s'agit de résidences qui bénéficient le plus souvent de grands espaces verts paysagers.

Le dispositif réglementaire permet des évolutions mesurées de ces zones, et préserve le caractère paysager de l'environnement au sein duquel ces quartiers d'habitat collectif sont implantés.

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DU SOL

UC1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UC

Destination	Sous-destination	ZONE UC	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières	X Sous conditions	

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UC

Les activités suivantes sont autorisées en zone UC, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

La sous-destination « logement » est autorisée à conditions que la création de logement respecte cumulativement les dispositions qui suivent :

- Elle ne constitue pas un changement de destination d'un commerce en rez-de-chaussée identifié sur le linéaire de diversité commerciale du règlement graphique du PLU
- Elle ne constitue pas un changement de destination d'un commerce d'artisanat situé en rez-de-chaussée et identifié sur le linéaire de diversité commerciale du règlement graphique du PLU
- Uniquement pour toute opération comprenant au moins 3 logements et dont au minimum 50 % d'entre eux sont des logements locatifs sociaux

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée uniquement si la surface de plancher n'excède pas 150 m² ;

Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

Les exploitations de carrières sont autorisées uniquement si elles sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction respectant la volumétrie et l'esprit architectural du bâtiment d'origine de telle façon que celui-ci s'insère de manière harmonieuse dans son environnement immédiat.

Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC 2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum

2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

Sur les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, si des règles différentes de la règle générale sont prescrites dans l'OAP, les constructions nouvelles doivent respecter les règles de retrait prescrites dans l'OAP.

Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être réalisés dans la marge de retrait, sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être égale à la hauteur (L=H) de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec 8 mètres minimum pour la façade ou partie de façade comportant des ouvertures créant des vues et de 4 mètres pour la façade ou partie de façade ne comportant pas d'ouvertures créant des vues.

2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

- Sur les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, si des règles différentes de la règle générale sont prescrites dans l'OAP, les constructions nouvelles doivent respecter les règles d'implantation prescrites dans l'OAP.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans la marge de retrait sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.2.1, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.3.1- Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à 16 mètres minimum lorsqu'une des façades ou partie de façades comporte des ouvertures créant des vues. Cette distance est réduite à 8 mètres minimum lorsqu'une des façades ou partie de façades ne comporte pas d'ouvertures créant des vues

2.3.2- Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions et installations annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 16

mètres de la façade en vis-à-vis ;

- pour les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;

Pour les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2.4.3- Emprise au sol des services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité

2.5.1 -Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. La hauteur des constructions et installations annexes est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

Pour les secteurs d'OAP sectorielles, les règles de hauteur sont définies dans les orientations écrites correspondantes.

2.5.2 - règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 2.5.1 :

- les travaux ayant pour objet une isolation thermique par l'extérieur sont autorisés, dans la limite d'une aggravation maximale du non-respect de la règle de 30 cm.
- les autres travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement ;

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC 3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables peut être admise à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les cheminées et tuyaux d'évacuation des gaz doivent être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

3.2.4-Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Tout projet de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) portant sur une construction existante, qu'il s'agisse de la construction principale ou de son extension, devra veiller à ne pas dénaturer les façades, à en conserver les modénatures et dessin architectural.

Façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de l'immeuble concerné ;

- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et en limites séparatives. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné (mur bahut) d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage. Dans ce cas, la pose de pare-vues en matériau synthétique est interdite.
- d'une haie végétale

La hauteur totale de la clôture peut être élevée à 2 mètres en limites séparatives uniquement si elle est constituée d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès.

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

UC 4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

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

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

4.2- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle - Seules les places avec un accès direct à la chaussée sont décomptées.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m²
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.3- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

UC 5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

30 % de la surface de l'unité foncière doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

5.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle relative à la proportion d'espaces verts de pleine terre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de maximiser la surface

d'espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UC 6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UC 7 - Réseaux divers

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Les normes applicables figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

7.2 - Raccordement haut débit

Les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit.

UC 8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

8.2 - Protection contre les vents.

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UC 9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP- RESIDENCE PAVILLONNAIRE

*La zone **UP** porte sur les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou groupées.*

L'objectif est de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions en rez-de-chaussée, création d'annexes). Un secteur UPa correspond aux résidences du Château, à la résidence de la Ferme des Roses, au Clos de Bonnelles et à l'opération Natura Mesnil, un secteur UPb correspond à l'ensemble de Champmesnil, un secteur UPc correspond aux Cottages du Bois du Fay.

Les Résidences du Château (secteur UPa) sont soumises au titre du droit civil au contrat établi entre chacun des propriétaires (cahier des charges des ASL) dans le cadre « des droits des tiers ».

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DU SOL

UP1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UP

Destination	Sous-destination	ZONE UP	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières	X Sous conditions	

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UP

Les activités suivantes sont autorisées en zone UP, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

La destination de « artisanat et commerce de détail » est autorisée uniquement si elles s'implantent sur les linéaires de diversité commerciale identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme et que la surface de plancher n'excède pas 400 m².

Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

Les exploitations de carrières sont autorisées uniquement si elles sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

Dans le sous-secteur UPa, les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- qu'elles soient réalisées sous forme de vérandas en rez-de-chaussée en vis-à-vis de la limite de fond de parcelle et dans l'extension de la construction existante. L'emprise au sol de la nouvelle construction ne pourra pas excéder 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.
- pour les copropriétés, l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant à la date d'approbation du présent règlement. Une seule construction annexe par unité foncière ou lot de copropriété de moins de 6 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres est autorisée.

Dans le sous-secteur UPb, les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées aux conditions cumulatives ci-dessous :

Qu'elles soient réalisées :

- Soit sous forme de vérandas, soit sous forme d'extension du bâti principal ;
- En extension arrière de la construction existante, uniquement à condition que la surface de plancher nouvellement créée n'excède pas 25% de la surface de plancher totale du modèle d'habitation originelle, que l'emprise au sol et la hauteur respectent les dispositions énoncées aux articles suivants et que les modénatures d'origine soient conservées ;

une seule construction annexe par unité foncière ou lot de copropriété de moins de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres est autorisée et une piscine n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Dans le sous-secteur UPc, les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- qu'elles soient réalisées sous forme de vérandas en extension de la construction existante uniquement à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.
- pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant à date d'approbation du présent règlement, à laquelle sont soustraites les surfaces déjà réalisées en extension par rapport au bâtiment d'origine. Les constructions et installations annexes dont l'emprise au sol cumulée n'excède pas 10 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'application du présent règlement et dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres sont autorisées et une piscine n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

- Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction respectant la volumétrie et l'esprit architectural du bâtiment d'origine de façon à ce que celui-ci s'insère de manière harmonieuse dans son environnement immédiat.
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UP2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

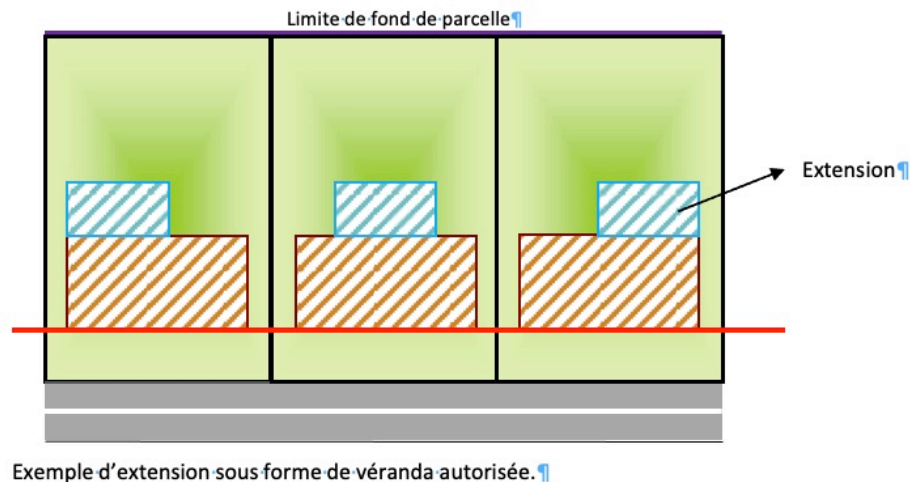
- Dans le secteur UPa, les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions en vis-à-vis des axes de diversité commerciale.
- Dans les secteurs UPb et UPc, les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale. En vis-à-vis de voies secondaires, une implantation différente peut être autorisée dans la mesure où elle respecte la distance énoncée dans la règle générale à l'article 2.1.1.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

Les constructions nouvelles devront être réalisées dans le prolongement de la construction existante en vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle.



En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres pour la façade ou partie de façade ne comportant pas d'ouverture créant des vues. Cette distance est portée au minimum à 4 mètres pour les façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.

Dans les secteurs UPa et UPb, à partir de la date d'application du présent règlement, une seule construction annexe peut être implantée en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives latérales dans le prolongement de la construction existante.

Dans le secteur UPC, l'implantation des constructions et installations annexes sur les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci est interdite hormis pour les terrains en angle où les règles pour l'implantation en limite de fond de parcelle s'appliquent. Les constructions et installations annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelle ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.2.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de construction énoncés ci-dessous :

Les piscines devront être implantées en retrait en respectant les distances de retrait énoncées dans la règle générale, à l'article 2.2.1 pour les façades comportant des ouvertures créant des vues.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont de l'article 2.2.1, relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-Règles générales

Dans les secteurs UPa et UPc :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante lors de la réalisation initiale de la construction augmentée de 30 m² au maximum sous réserve du respect des autres articles du règlement. Les extensions éventuelles réalisées postérieurement à la construction initiale doivent être prise en compte dans le calcul des 30 m² d'extensions possibles.

L'emprise au sol des bâtiments annexes est comprise dans le calcul de l'emprise au sol des constructions principales. Les constructions en vis-à-vis des axes de diversité commerciale sont limitées à 400 m² de surface de plancher.

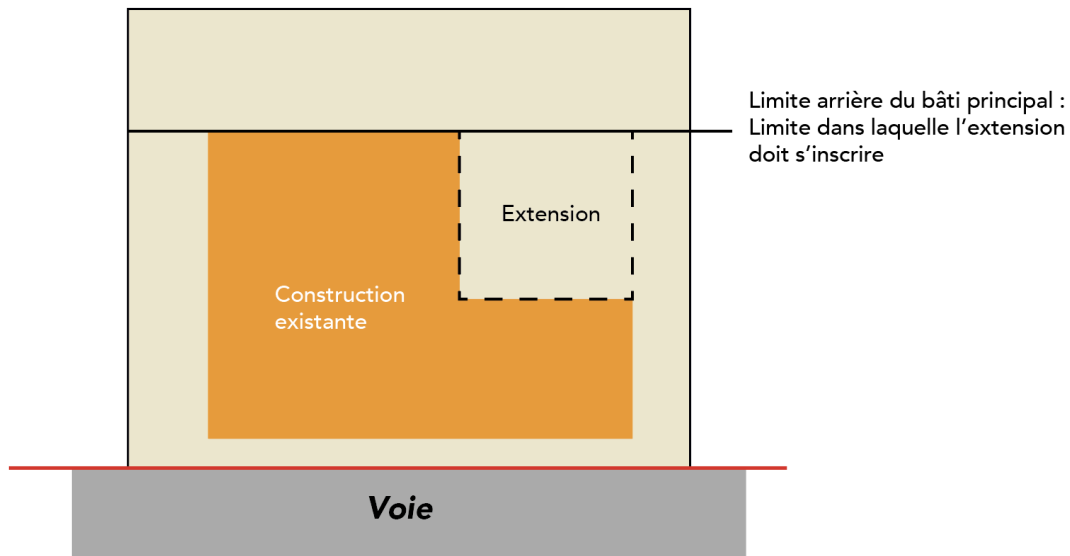
Dans le secteur UPa :

Lorsque la nouvelle construction a pour objet la création d'une opération comprenant au moins 10 logements et dont au minimum 50 % d'entre eux sont des logements locatifs sociaux, l'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.

Dans le secteur UPb :

L'emprise au sol des extensions à destination d'habitation doit s'inscrire et au maximum dans la limite arrière de la construction principale à laquelle elle s'ajoute :

L'emprise au sol maximal des extensions à destination d'habitation est régie à l'article 1.2.



Dans le cas d'une copropriété :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante par lot de copropriété lors de la réalisation initiale de la construction augmentée de 30 m² au maximum sous réserve du respect des autres articles du règlement. Les extensions éventuelles réalisées postérieurement à la construction initiale doivent être prise en compte dans le calcul des 30 m² d'extension possibles. L'emprise au sol des bâtiments annexes doit répondre à la règle générale.

2.4.2- Emprise au sol des services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

2.5.1- Règles générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 9 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions à destination de commerces ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions ne peut excéder 4 mètres.

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut des annexes et des vérandas ne peut excéder 3 mètres.

La surélévation des constructions existantes est interdite, à l'exception des règles édictées en 2.5.2.

2.5.2- Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 2.5.1 :

- les travaux ayant pour objet une isolation thermique par l'extérieur sont autorisés, dans la limite d'une aggravation maximale du non-respect de la règle de 30 cm.
- les autres travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement ;

Dans le secteur UPb uniquement :

La surélévation des habitation existantes à date d'approbation du présent PLU est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle n'excède pas 70 cm de hauteur ;
- Qu'elle se fasse au-dessus du garage existant ;
- Qu'elle s'inscrive dans la limite du faîtage existant.

UP3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les règles énoncées ci-dessous ne sont applicables qu'aux constructions principales :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures doivent être à pente avec un degré de pente compris entre 35° et 45°.

Les cheminées et tuyaux d'évacuation des gaz doivent être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

Les matériaux transparents rigides pourront être acceptés.

3.2.3- Règles applicables aux annexes

Les constructions et installations annexes pourront avoir un ou deux versants compris entre 20° et 45°. Les constructions et installations annexes peuvent avoir une toiture terrasse végétalisée ou non.

3.2.4- Règles applicables aux façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être intégrés à la façade sans saillie extérieure.

Tout projet de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) portant sur une construction existante, qu'il s'agisse de la construction principale ou de son extension, devra veiller à ne pas dénaturer les façades, à en conserver les modénatures et dessin architectural.

Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de l'immeuble concerné ;

- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

Dans l'ensemble de la zone UP, la pose de pare-vues en matériau synthétique est interdite.

Dans les secteurs UPa :

Les clôtures sur rue sont interdites.

Une partie des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle peut être close. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

- Les clôtures doivent être composées soit :
- d'une grille, d'un grillage, doublés d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Dans les secteurs UPb :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

Sur rue elles doivent être composées soit :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/2 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublés d'une haie végétale
- d'une grille, d'un grillage, doublés d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.
- En limite séparative, elles doivent être composées soit :
- d'une grille, d'un grillage, doublés d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Dans le secteur UPc :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et 1,50 mètre en limites séparatives et est composée soit :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,50 m au maximum surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ;
- d'une grille, d'un grillage, doublés d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

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

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès.

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus et s'appliquant dans chaque sous-secteur de la zone UP.

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

fonctionnement l'imposent

UP4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

L'ensemble des dispositions relatives aux nombres de places de stationnement à créer s'applique pour toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

4.3- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle - Seules les places avec un accès direct à la chaussée sont décomptées. .
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m²
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

UP5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1- Traitement et plantation des arbres

Tout nouveau projet prévoyant la plantation d'arbres devra tenir compte des recommandations sur le choix des arbres et arbustes édictées par le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement

5.2- Abattage des arbres existants sur la parcelle

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

5.3-La proportion d'espaces verts de pleine terre

30 % de la surface de l'unité foncière doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

5.4 -Espaces verts protégés stricts identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UP6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement

UP7 - Réseaux divers

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Dans la zone UP et ses sous-secteurs, le présent règlement ne légifère pas les dispositions portant sur les communications électroniques, sans objet.

UP8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans la zone UP et ses sous-secteurs, les installations visant la performance énergétique et environnementale doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et ne pas engendrer de nuisances sonores préjudiciables au voisinage.

UP9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT- QUARTIER TRADITIONNEL D'HABITAT PAVILLONNAIRE

La zone UT délimite les quartiers traditionnels d'habitat pavillonnaire. Ces quartiers qui se sont constitués au cours du temps se composent de constructions réalisées à des époques différentes. En résulte une architecture diversifiée. Certaines constructions présentent un intérêt architectural qu'il convient de protéger

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UT1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UT

Destination	Sous-destination	ZONE UT	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

Destination	Sous-destination	ZONE UT	
		Autorisée	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UT

Les activités suivantes sont autorisées en zone UT, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

La sous-destination « logement » est autorisée à conditions que la création de logement respecte cumulativement les dispositions qui suivent :

- elle ne constitue pas un changement de destination d'un commerce en rez-de-chaussée identifié sur le linéaire de diversité commerciale du règlement graphique du PLU
- elle ne constitue pas un changement de destination d'un commerce d'artisanat situé en rez-de-chaussée et identifié sur le linéaire de diversité commerciale du règlement graphique du PLU
- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction d'un second logement est autorisée.
- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- Lorsqu'une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- Lorsqu'une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction d'un troisième logement est autorisée à condition que ce logement soit un logement social.
- Lorsque l'unité foncière n'accueille pas de logement préalable, et pour toutes les opérations de deux logements ou plus, 50% de ces logements nouvellement créés doivent être des logements sociaux.

La destination d'artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement si elles s'implantent sur les linéaires de diversité commerciale identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme et que la surface de plancher n'excède pas 400 m².

Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local

d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

- Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction à l'identique,
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UT2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

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

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres mesurée de manière parallèle à partir de l'alignement des voies existantes à la date d'application du règlement.

Au-delà de la bande de 30 mètres, seules sont autorisées les constructions et installations annexes.

2.1.2- Règles particulières

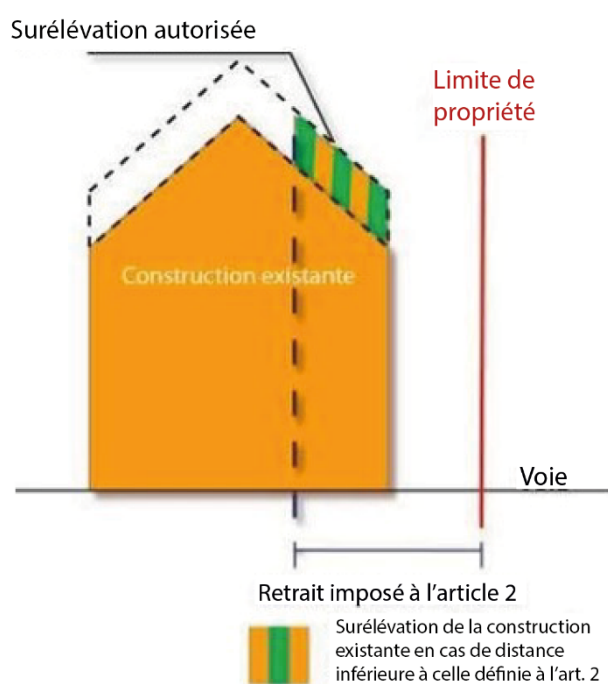
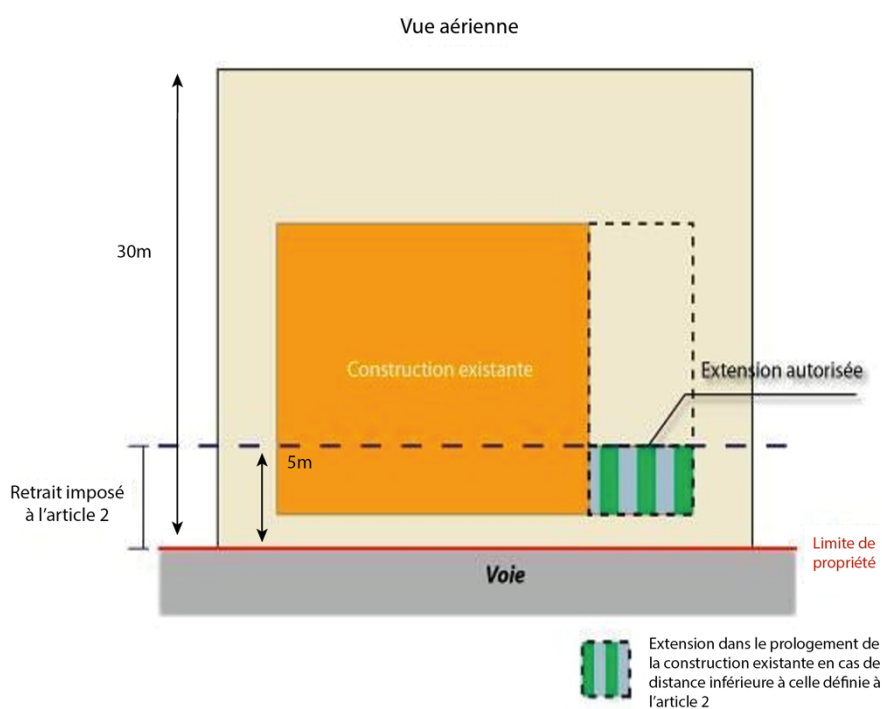
Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux voies, les distances de retrait imposées ne s'appliquent que sur une des voies. Si les linéaires de voies sont inégaux, le retrait s'applique sur le linéaire le plus important. Pour le 2^{ème} retrait, la marge de retrait initiale est réduite à 2 mètres.

Les dispositions de la règle générale, à l'article 2.2.1 ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.2.1 c'est-à-dire le retrait de 5 mètres de la voie ou emprise publique mais respecte l'implantation dans les 30 mètres à partir de la voie ou emprise publique, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement



2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être de 4 mètres minimum pour la façade ou partie de façade comportant des ouvertures créant des vues, et 2,5 mètres dans le cas contraire.

La division de parcelle en bande étroite de parcelles inférieures à 15 m de large est interdite.

2.2.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

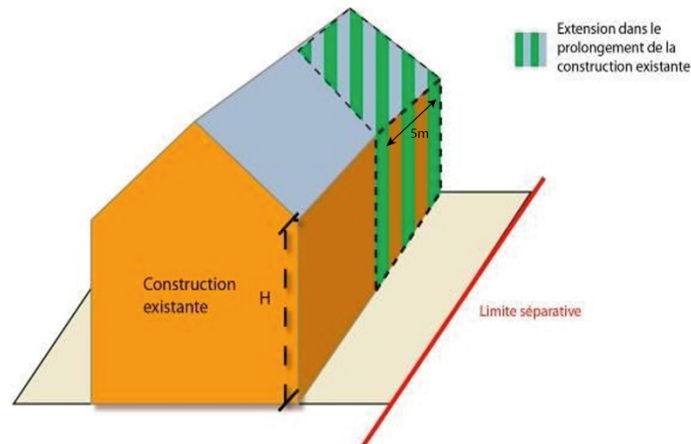
Les constructions et installations annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.

Les piscines devront être implantées en retrait en respectant les distances énoncées à l'article de la règle générale, 2.2.1 ci-dessus pour les façades comportant des ouvertures créant des vues

Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, si la construction nouvelle est implantée en limite séparative, elle devra obligatoirement être implantée en s'adossant au moins en partie sur la construction existante.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.2.1, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale à l'article 2.3.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 4 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.



Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.3.1-Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à 8 mètres minimum,

2.3.2.- Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions et installations annexes ;

pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;

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

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2.4.2- L'emprise au sol des annexes

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 8% de la surface de l'unité foncière.

2.4.3- Emprise au sol des services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

2.5.1- Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage.

2.5.2- Règles particulières

La hauteur des constructions et installations annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 4.2.1 les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage après travaux ne dépassent pas celles de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

UT3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Ces règles ne s'appliquent qu'aux constructions principales

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les cheminées et tuyaux d'évacuation des gaz doivent être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas

3.2.4-Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille

des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/2 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublés d'une haie végétale.
- d'une haie végétale

Les murs en pierre meulière existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

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

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès.

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

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

Les clôtures et portails existants identifiés en tant qu'élément patrimonial en application des dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés afin de préserver l'intégrité de leur composition et aspect.

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

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

L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante

UT4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

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

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

4.2- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle - Les places commandées sont interdites.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m²
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.3- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UT5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

40 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espaces de pleine terre.

5.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle relative à la proportion d'espaces verts de pleine terre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de maximiser la surface d'espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 6- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UT6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UT7 - Réseaux divers

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UT8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

8.2 - Protection contre les vents.

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UT9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB- ZONE PAVILLONNAIRE DU BOIS DE FAY

*La zone **UB** délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire du Bois du Fay et des extensions pavillonnaires des hameaux de Rodon et du Mousseau.*

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DU SOL

Article 1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UB

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UB

Destination	Sous-destination	ZONE UB	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	

Destination	Sous-destination	ZONE UB	
		Autorisée	Interdite
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UB

Les activités suivantes sont autorisées en zone UB, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

La sous-destination « logement » est autorisée aux conditions suivantes :

- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction d'un second logement est autorisée.
- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- Lorsqu'une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction d'un troisième logement est autorisée à condition que ce logement soit un logement social.
- Lorsqu'une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- Lorsque l'unité foncière n'accueille pas de logement préalable, et pour toutes les opérations de deux logements ou plus, 50% de ces logements nouvellement créés doivent être des logements sociaux.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m².

Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction à l'identique,

Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres mesurée de manière parallèle à partir de l'alignement des voies existantes à la date d'application du règlement. Au-delà de la bande de 30 mètres, seules sont autorisées les constructions et installations annexes.

2.1.2- Règles particulières

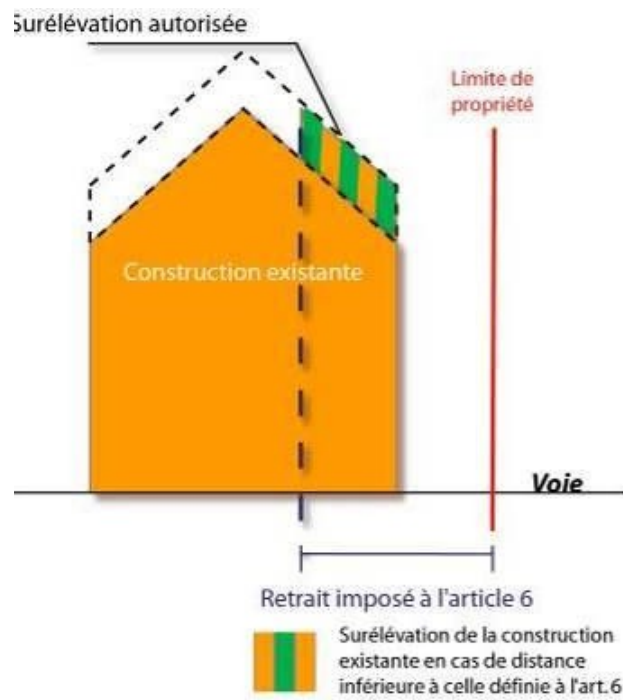
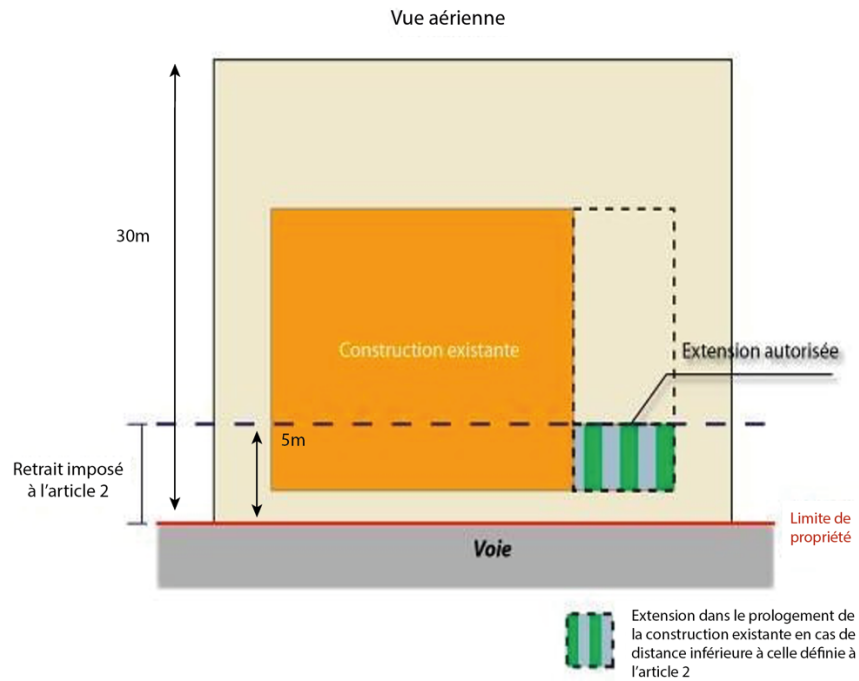
Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux voies, les distances de retrait imposées ne s'appliquent que sur une des voies. Si les linéaires de voies sont inégaux, le retrait s'applique sur le linéaire le plus important. Pour le 2ème retrait, La marge de retrait initiale est réduite à 2 mètres.

Les dispositions de la règle générales énoncée à l'article 2.2.1 ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas règle générales énoncée à l'article 2.2.1 c'est-à-dire le retrait de 5 mètres de la voie ou emprise publique mais respecte l'implantation dans les 30 mètres à partir de la voie ou emprise publique, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement



2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les implantations doivent s'implanter en retrait.

La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être de 5 mètres minimum pour la façade ou partie de façade comportant des ouvertures créant des vues ; et 2,5 mètres dans le cas contraire.

La division de parcelle en bande étroite de parcelles inférieures à 15 m de large est interdite.

2.2.2- Règles particulières

Des règles particulières par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

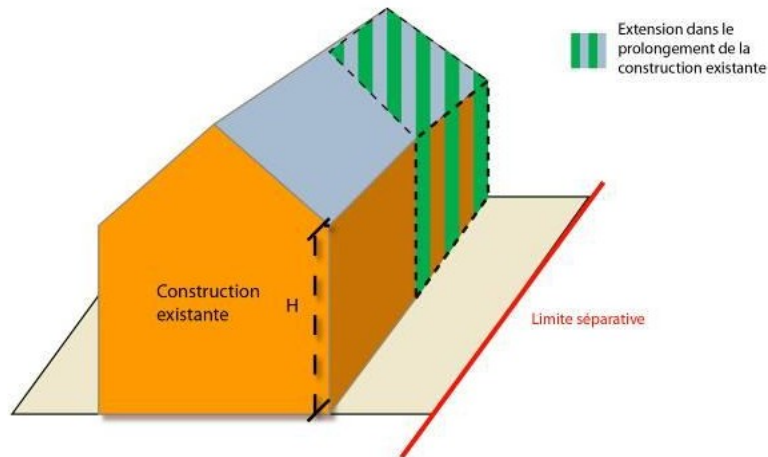
Les constructions et installations annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.

Les piscines devront être implantées en retrait en respectant les distances de retrait fixées par la règle générale énoncée à l'article 2.2.1 au pour les façades comportant des ouvertures créant des vues.

Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans la marge de retrait sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.2.1, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 2.2.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis



Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 2.3.1-Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à 12 mètres minimum,

2.3.2-Regles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions et installations annexes.
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 12 mètres de la façade en vis-à-vis.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 50% de la superficie

totale de l'unité foncière.

2.4.2- L'emprise au sol des annexes

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 8% de la surface de l'unité foncière.

2.4.3- L'emprise au sol des services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout du toit et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable).

2.5.1- Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions et installations annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut.

2.5.2- Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale énoncée à l'article 2.5.1 les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage après travaux ne dépassent pas celles de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

UB3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les règles s'appliquent aux constructions principales. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures peuvent être à pente de 2 à 4 versants, avec un degré de pente compris entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées pour une architecture à performance énergétique élevée type bioclimatique.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les cheminées et tuyaux d'évacuation des gaz doivent être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

Les matériaux transparents rigides pourront être acceptés.

3.2.3- Règles applicables aux annexes

Les constructions et installations annexes peuvent avoir un ou deux versants compris entre 20° et 45°. Les constructions et installations annexes peuvent avoir une toiture terrasse végétalisée.

3.2.4- Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être intégrés à la façade sans saillie extérieure.

Tout projet de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) portant sur une construction existante, qu'il s'agisse de la construction principale ou de son extension, devra veiller à ne pas dénaturer les façades, à en conserver les modénatures et dessin architectural.

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/2 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un barreaudage, d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

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

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès.

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

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

Les clôtures et portails existants identifiés en tant qu'élément patrimonial en application des dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés afin de préserver l'intégrité de leur composition et aspect.

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

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

L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporaine.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

UB4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

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

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

4.3- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle - Les places commandées sont interdites.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m²
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UB5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espaces de pleine terre.

5.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle relative à la proportion d'espaces verts de pleine terre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de maximiser la surface d'espaces verts de pleine terre.

UB6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UB7 - Réseaux divers

Se référer aux dispositions communes du présent règlement

UB8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

8.2 - Protection contre les vents.

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UB9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA - ACTIVITE ECONOMIQUE

La zone UA correspond à la zone d'activités économiques.

Le dispositif réglementaire vise à préserver sa vocation économique.

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UA

Destination	Sous-destination	ZONE UA	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X Sous conditions	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X Sous conditions	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X Sous conditions	
	Salles d'art et de spectacle	X Sous conditions	
	Équipements sportifs	X Sous conditions	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X Sous conditions	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie	X	
	Entrepôt	X Sous conditions	
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale	X	
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières	X	

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UA

Les activités suivantes sont autorisées en zone UA, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

Les constructions à destination de logement sont autorisées si elles sont strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Il est autorisé le cas échéant la réalisation d'un logement par unité foncière, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.

Les constructions à destination d'entrepôts si elles sont liées à une occupation autorisée dans la zone.

Une extension, dans le prolongement des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement

Les affouillements, exhaussements de sol, s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres.

2.1.2- Règles particulières

Les dispositions du 2.2.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

2.2.2-Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.2.1, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite avec une zone UC, UP, UT, UB ou une zone UH. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 10 mètres.

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

2.3.1 – Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la superficie totale du terrain

2.4.3- Emprise au sol des services publics

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif il est autorisé 20 % d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques, antennes.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout du toit et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable

2.5.1- Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,5 mètres au point le plus haut.

2.5.2- Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 2.5.1

les travaux ayant pour objet une isolation thermique par l'extérieur sont autorisés, dans la limite d'une aggravation maximale du non-respect de la règle de 30 cm.

autres travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement ;

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est autorisée.

UA3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui

garantisse une bonne insertion dans le site. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction

3.2.2 - Règles applicables aux façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les façades doivent faire l'objet d'un traitement couleur et matière particulièrement soigné, afin de respecter le site et s'intégrer dans le paysage. Les nuances trop claires sont proscrites

Tout projet de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) portant sur une construction existante, qu'il s'agisse de la construction principale ou de son extension, devra veiller à ne pas dénaturer les façades, à en conserver les modénatures et dessin architectural.

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et du cadre paysager. Un traitement qualitatif et soigné devra être porté aux clôtures situées en limite ou bordure de l'espace agricole ou forestier.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et en limites séparatives.

UA4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en

dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.

4.2- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Bureaux	- 1 place de stationnement par tranche de 55 m ² de surface de plancher.
Entrepôt	- 1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UA5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

La proportion d'espaces verts de pleine terre est portée à 30 % de la surface de l'unité foncière et doit être conservée comme telle.

5.2 -Insertion paysagère

Un traitement qualitatif et soigné devra être porté aux espaces libres situés en limite ou bordure de l'espace agricole ou forestier.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UA6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UA7 - Réseaux divers

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UA8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Dans la zone UA, les aménagements et installations renforçant les performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementés, sans objet.

8.2 - Protection contre les vents.

Dans la zone UA, les aménagements et installations renforçant les performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementés, sans objet.

UA9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE - EQUIPEMENTS

La zone UE correspond aux différents secteurs d'équipements de la commune, tels que les équipements scolaires et d'enseignement, les équipements sportifs, etc.

Les dispositions réglementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

Un secteur UE correspond au secteur comprenant l'aire d'accueil des gens du voyage et la station d'épuration.*

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UE

Destination	Sous-destination	ZONE UE	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X Sous conditions	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UE

Les activités suivantes sont autorisées en zone UE, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

Les constructions à destination de logement ou d'hébergement sont autorisées à condition d'être strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dans le sous-secteur UE* :

Les constructions et installations à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'habitat adapté pour les gens du voyage.

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction respectant la volumétrie et l'esprit architectural du bâtiment d'origine de telle façon que celui-ci s'insère de manière harmonieuse dans son environnement immédiat.

Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dans la zone UE l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas réglementée, sans objet.

2.4 -Emprise au sol des constructions

Dans la zone UE l'emprise au sol des construction n'est pas réglementée, sans objet

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques, antennes.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout du toit et/ou faîtage) est mesurée au droit de la constructionsituée au point aval du terrain (point le plus défavorable

2.5.1- Règles générales

Dans la zone UE :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectifs et service public.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination de logements.

Dans le secteur UE* :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectifs et service public.

La hauteur des constructions à destination de logements est fixée à 3 mètres.

UE3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative et respecter les principes édictés dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

Non réglementé.

3.4- Les éléments techniques

Non réglementé.

3.5- Les clôtures et les portails

Non réglementé.

UE4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain

4.2 - Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UE5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

30 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espaces de pleine terre.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UE6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement

UE7 - Réseaux divers

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

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Dans la zone UE, les aménagements et installations de réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementés, sans objet.

UE8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans la zone UE, les aménagements et installations renforçant les performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementés, sans objet.

UE9 - Déchets.

Il sera créé pour toute construction, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A - ZONE AGRICOLE

Cette zone couvre l'ensemble des espaces agricoles du territoire. La zone A est destinée à l'activité agricole, les possibilités d'occupation sont définies de manière à garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation ainsi que la diversification de l'activité agricole.

Un secteur A correspond à l'emprise de la ferme de Beaurain ;*

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone A

Destination	Sous-destination	ZONE A			
		A		A*	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		X	
	Exploitation forestière		X	X	
Habitation	Logement	X Sous conditions		X Sous conditions	
	Hébergement		X	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	X Sous conditions	
	Restauration		X	X Sous conditions	
	Commerce de gros		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	X Sous conditions	
	Hôtels		X	X Sous conditions	
	Autres hébergements touristiques		X	X Sous conditions	
	Cinéma		X	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X Sous conditions		X Sous conditions	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X Sous conditions		X Sous conditions	

	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		X
	Salles d'art et de spectacle		X	X	
	Équipements sportifs		X	X Sous conditions	
	Lieux de culte		X		X
	Autres équipements recevant du public		X	X Sous conditions	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		X
	Industrie		X		X
	Entrepôt		X		X
	Bureau		X	X Sous conditions	
	Centre des congrès et d'exposition		X	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous condition		X Sous conditions	
	Remblai des mares		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X		X
	Exploitation de carrières		X		X

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone A

Dans le secteur A, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à

l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

- Les extensions des constructions existantes à destination agricole légalement édifiées à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol,
- Les extensions des constructions existantes à destination de logements légalement édifiées à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol avec un maximum de 200 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + extensions après travaux).
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
 - o ou à des aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée

Dans le secteur A*, sont autorisés :

Dans les volumes bâtis existants à la date d'approbation du PLU :

- les aménagements et les changements de destination d'hôtel ou d'autres hébergements touristiques, de restauration, d'artisanat et de commerce de détail, d'équipement sportif ou d'équipement d'intérêt collectif et de service public, à condition de ne pas porter atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages

Les nouvelles constructions sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- d'être liées à des activités à destination d'hôtel ou d'autres hébergements touristiques, de restauration, d'artisanat et de commerce de détail, d'équipement sportif ou d'équipement d'intérêt collectif et de service public ;

- que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions n'excède pas un total de de 500 m² d'emprise au sol ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages ;
- de faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative qui respectera les qualités patrimoniales du site dans lequel elles s'inscrivent ;

Les démolitions sont interdites en secteur A*, la Ferme de Beaurain constituant un ensemble patrimonial remarquable.

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction à l'identique,

Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

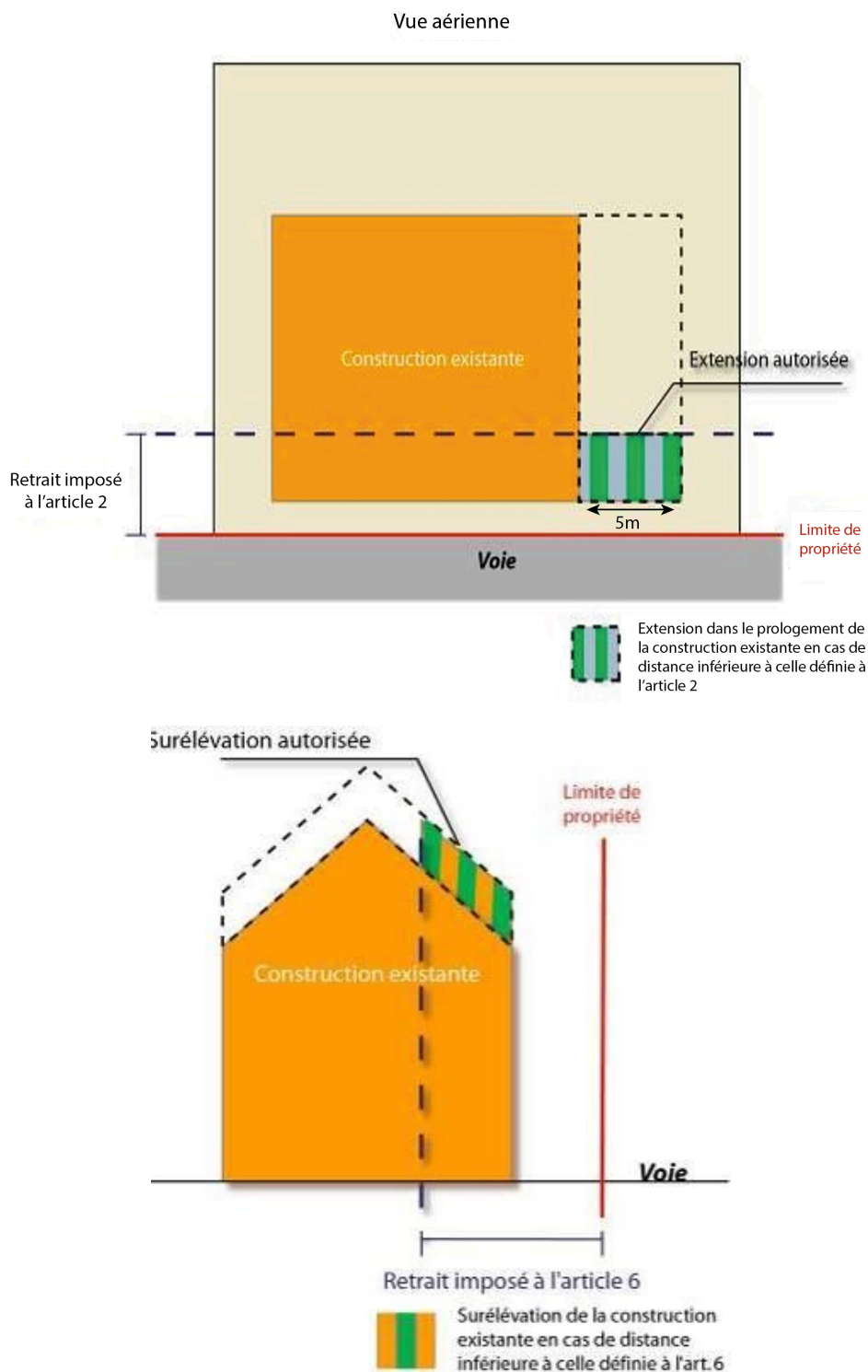
Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum des voies ou emprises publiques.

2.1.2- Règles particulières

Les dispositions de l'article 2.1.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.1.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est autorisée uniquement dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

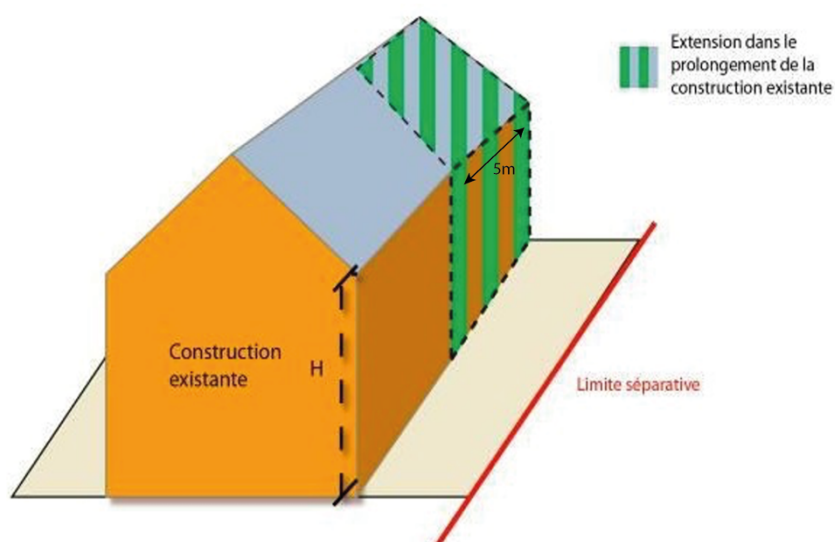
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de 8 mètres minimum.

2.2.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.2.1, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.3.1 sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.



Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

En zone A l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas réglementée, sans objet.

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

En secteur A : l'emprise au sol des constructions est fixée à 10 % de l'unité foncière pour les constructions à destination d'exploitation agricole.

En secteur A*, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions est limitée à 500 m².

2.4.2-Règles particulières pour les constructions existantes

Les constructions existantes peuvent présenter une emprise au sol supérieure à celle énoncée au 2.4.1 dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions existantes à destination de logements légalement édifiées à la date d'approbation du PLU, lorsqu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol avec un maximum de 200 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + extensions après travaux).
- Pour l'extension des constructions existantes à destination agricole à la date d'application du présent règlement et qui n'excède pas 100 m² d'emprise au sol.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou le faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

2.5.1- Règles générales

En secteur A :

La hauteur des constructions à destination de logements ne peut excéder la hauteur des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions à destination agricole est fixée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 12 mètres.

En secteur A* :

La hauteur des nouvelles constructions (à l'acrotère ou au faîtage) doit être inférieure ou égale

à la hauteur de la construction existante la plus haute à la date d'approbation du présent règlement.

A3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement

3.2- Caractéristiques des toitures et aux façades

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les toitures doivent être à pente et présenter une simplicité de volume et de conception.

Les cheminées et tuyaux d'évacuation des gaz doivent être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

3.2.4- Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être intégrés à la façade sans saillie extérieure.

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures et les portails

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx...) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.
- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes, à l'exclusion des thuyas et d'espèces exotiques ou potentiellement invasives,
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublés de végétation ;
- de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

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

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

L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées

A4- Déplacements et stationnement

4.1- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

En secteur A :

Non réglementé.

En secteur A* :

Les capacités de stationnement devront être mutualisées entre les différentes destinations afin de limiter la construction de places de stationnement sur l'unité foncière.

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Hôtels et autres hébergements touristiques	- 1 place pour 1 chambres
Artisanat et commerce de détail	- 1 place par tranche entamée de 200 m ² de surface de plancher.
Restauration	- 1 place pour 15 m ² de salle de réception
Équipement d'intérêt collectifs et service public	- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

A5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

En zone A la proportion des espaces verts de pleine-terre n'est pas réglementé, sans objet.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

A6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

A7 - Réseaux divers

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

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Dans la zone A, les aménagements et installations de réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementés, sans objet.

A8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans la zone A, les aménagements et installations renforçant les performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementés, sans objet.

A9 - Déchets.

Il sera créé pour toute construction, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N - ZONE NATURELLE

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone N

Sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1.2.

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone N

Les activités suivantes sont autorisées en zone N, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions des constructions existantes à destination de logements à la date d'application du présent règlement dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et 30 m² de surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + extensions après travaux) et sans création de logement supplémentaire.

L'extension des constructions existantes à destination de lieux de culte dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les installations et constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 10 mètres.

2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous ne pouvant pas s'implantant conformément à la règle générale :

Les dispositions de la règle générale énoncée à l'article 2.2.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.2.1, la surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est autorisée uniquement dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les installations et constructions autorisées et autorisées sous condition doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 10 mètres

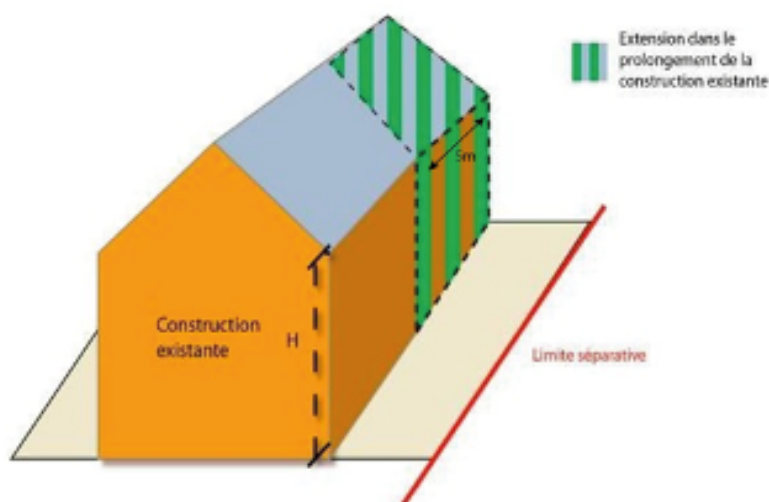
2.2.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de la règle générale de l'article 2.2.1, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.3.1. sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 10 mètres de la limite séparative en vis-à-vis

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum



2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

En zone N, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée, sans objet

2.4 -Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 1 est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière.

Les extensions des constructions existantes à destination de logements à la date d'application du présent règlement dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et 30 m² de surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + extensions après travaux).

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 1 est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

La hauteur des extensions des constructions à destination de logements ne peut excéder la hauteur des constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du présent PLU.

N3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction

3.2.2- Règles applicables aux façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être intégrés à la façade sans saillie extérieure.

3.4- Les éléments techniques

3.4.1- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

3.4.2- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx...) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.
- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes, à l'exclusion des thuyas et d'espèces exotiques ou potentiellement invasives,
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublés de végétation

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

Les documents graphiques repèrent des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments

qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

N4- Déplacements et stationnement

Non réglementé.

N5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

Non réglementé.

5.1-Les espaces de stationnement et de circulation

Les espaces non bâtis non dévolus au stationnement et aux circulations doivent être plantés et paysagés.

Les aires de stationnement doivent être perméables. Seront privilégiés les espaces végétalisés (gazon renforcé, pavé joint gazon, etc.)

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

N6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

N7 - Réseaux divers

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

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Dans la zone N, les aménagements et installations de réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementés, sans objet.

N8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans la zone N, les aménagements et installations renforçant les performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementés, sans objet.

N9 - Déchets.

Il sera créé pour toute construction, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

Prescriptions et recommandations architecturales pour les ensembles patrimoniaux

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS REMARQUABLES DU CENTRE BOURG, DES HAMEAUX ET DE LA ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Fiche prescriptions relatives aux constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les toitures

- Toitures en ardoises : en règle générale, ce matériau est réservé, aux édifices de prestige, château, pavillons d'entrée, clocher de l'église, maisons bourgeoises du début du XXème siècle etc., ainsi qu'aux brisis des toitures à la Mansart. Les restaurations, ainsi que les réfections de toitures en ardoises seront exécutées avec des ardoises de couleur analogue et de mêmes dimensions que les existantes. Les détails de couverture, faîtage et arêtiers seront exécutés en zinc passé à la plombagine ou pré-patiné.
- Toitures en tuiles plates : c'est, au Mesnil Saint Denis, le matériau traditionnel de couverture des fermes et maisons anciennes villageoises. Il s'agit de toitures à deux pans, de forte pente. Elles demeureront recouvertes de petites tuiles plates rectangulaires en terre cuite, dites "petit moule" (72 à 75 m²). Ces toitures seront restaurées avec le même matériau et la même mise en œuvre. Dans le cas où seulement 50 % de tuiles anciennes peuvent être récupérées, on traitera prioritairement le pan de toiture le plus apparent en tuiles de récupération et l'autre versant avec des tuiles neuves, de dimensions, matière et tons analogues. Les finitions seront soignées : les faîtages et les arêtiers seront constitués de tuiles faîtières de terre cuite calfeutrées au mortier de chaux.
- Toitures en tuiles mécaniques (industrielle à emboîtement) : ce type de couverture est caractéristique des constructions des années 1880/1940. Par conséquent ce matériau de couverture ne sera autorisé que pour les maisons construites à cette époque, de ton rouge flammé ou rouge bruni dans la masse.
- Sont proscrits : les tuiles d'amiante ou de fibro-ciment, les revêtements bitumineux et les tôles ondulées métalliques ou en PVC.
- Les lucarnes seront : soit maçonnées en continuité du mur de façade et à fronton lorsqu'il s'agit de maisons villageoises, soit charpentées en bois à "la capucine". Les chiens assis ou

Lucarnes rampantes sont interdits. Les lucarnes auront la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées, leurs joues seront enduites dans les mêmes tons que la façade. Leur baie sera plus haute que large et elle ne dépassera pas en hauteur d'ouverture les 2/3 de celle des baies de l'étage inférieur. La largeur hors tout de la lucarne ne pourra être supérieure à la largeur du percement de la fenêtre inférieure.

- Lorsque cette solution n'est pas choisie, l'éclairage des combles pourra se faire à l'aide des tabatières ou châssis de toit, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions n'excèdent pas en largeur celles des baies de l'étage inférieur, et qu'ils soient posés totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit). Les lucarnes et fenêtres de toit s'éloigneront autant que possible des arêtiers, elles seront axées par rapport aux travées de baies de façades.

Les façades

- Les éléments de modénature tels qu'encadrement de baies ou porches, chaînages verticaux, bandeaux filants et corniches, moulurés, etc. qu'ils soient en pierre, enduits, ou en terre cuite et céramique, devront être impérativement conservés, un relevé précis du profil sera effectué avant tout ravalement.

- Les murs ou parties de mur en pierre de taille (modénature) ou en moellons de meulière, conçus à l'origine en pierre apparente, seront traités comme tels ; aucun enduit ne devra les recouvrir. Le nettoyage se fera à l'aide d'eau sous pression sans adjonction de détergent. Les pierres trop dégradées seront changées, et pour cela on utilisera de préférence une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapprochera le plus de la pierre d'origine. Les joints seront arasés au nu de la pierre au mortier de chaux blanche et sable. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

- Les murs enduits : les murs enduits ou les parties enduites des façades à modénature, seront restaurés selon les techniques traditionnelles en conservant ou restituant la composition d'origine.

- Pour les maisons villageoises, les enduits seront restaurés à l'aide des mortiers de chaux blanche et sable ou de chaux blanche, plâtre et sable, colorés dans la masse par incorporation de gravier, sable de couleur beige clair, dressés à la truelle et talochés. Leur parement sera brossé ou lavé. On attachera un soin tout particulier à la conservation des éléments de modénature et notamment la restauration de la corniche supportant les égouts des toitures ; un relevé précis au profil sera effectué avant tout ravalement.

- On respectera aussi la composition architecturale des façades en restituant les différences de dosage de l'enduit :

- Pour les soubassements et bases de murs, l'enduit sera plus solide et plus rugueux.
- Pour le reste de la façade : enduit plus fin.
- Pour les éléments de modénature : encadrements de baies, bandeaux filants,

chaînages : enduit plâtre à grain très fin, sans couleur et à parement lissé et peint très clair.

On veillera, pour éviter le développement d'humidité intérieure, à ce que le corps de l'enduit soit suffisamment sec avant de dresser l'enduit de finition.

- Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, toujours plus hautes que larges), ainsi que leurs menuiseries traditionnelles qui seront conservées et restaurées ou restituées.

- Les châssis de fenêtre seront à petits bois partageant le vitrage, à grands carreaux (3 dans la hauteur pour les fenêtres de pièces habitables, 2 pour les fenêtrons et lucarnes).

- Les volets sont importants dans l'équilibre de composition des façades et doivent être conservés.

Pour les maisons villageoises, les volets seront maintenus ou restitués :

- en bois plein, sur toute la hauteur, ou 1/4 à persiennes et 3/4 en bois plein, pour les rez-de-chaussée ;

- à persiennes en totalité pour les étages.

- Les menuiseries en PVC ou métalliques pour les châssis sont interdites. Elles seront en bois, peintes et non vernies : les fenêtres dans les tons clairs (beige, blanc cassé, gris clair...), les volets dans les tons clairs ou foncés (bordeaux, brun, moutarde, vert sombre, bleu marine...), les portes et les portails dans les mêmes tons que les volets. Les grilles d'allège et barres d'appui seront peintes dans des tons foncés (vert bouteille, tête-de-nègre ou bleu nuit) en harmonie avec les autres couleurs de la façade.

Les clôtures

- Les clôtures du XVIIe, XVIIIe et XIXe siècles comme celle du château..., constituées d'un mur d'une hauteur supérieure à 2 mètres, en moellons de meulières apparents ou enduits, avec chaînages et chaperon couvert de petites tuiles plates, seront entretenues ou restaurées avec les mêmes matériaux et selon la même mise en œuvre. En particulier, quand ce mur de clôture prolonge une façade ou un pignon, il sera traité de la même manière que cette façade ou ce pignon. (Pour l'entretien des pierres, cf. "mur en pierre" ci-dessus). Par contre, lorsque ce mur sera isolé de toute construction, son enduit (à la chaux et sable) pourra n'être que "beurré à pierre vue", mais masquera les harpes des pierres de taille des portails et chaînages.

- Les clôtures composées d'un mur bahut en moellons de meulière surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical, seront maintenues et restaurées avec les mêmes matériaux. Les grilles seront peintes en couleurs sombres, reprenant les teintes des menuiseries et grilles d'appui des maisons qu'elles devancent.

- Les portails constitués de vantaux en bois plein ou en fer forgé seront restaurés à l'identique.

Les jardins

- Les jardins potagers caractéristiques du Centre-bourg et des hameaux, sont à conserver,

aussi bien pour eux- mêmes que pour l'accompagnement paysager qu'ils procurent au patrimoine architectural ; les arbres seront autant que possible conservés ou remplacés par des essences semblables. Lorsqu'il s'agira du partage de ces unités patrimoniales (notamment, en ce qui concerne les découpages de lots, l'ouverture de nouvelles voies ou la réalisation de constructions neuves), une attention particulière sera donnée à leur composition (axialité du bâti, des terrasses, des terre-pleins ou des masses plantées, arbres remarquables...) de façon à conserver l'unité de l'ensemble.

- Les sols de cours constitués de pavés anciens seront conservés et restaurés.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS REMARQUABLES DES RÉSIDENCES DU CHÂTEAU ET DE CHAMPMESNIL

Fiche prescriptions relatives aux constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

La restauration et l'entretien – principes généraux

- La restauration des façades latérales ou postérieures et des éléments hors œuvre est à réaliser dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.
- L'entretien des constructions doit être réalisé de manière à maintenir en bon état de conservation les dispositions et les matériaux d'origine.
- Les motifs décoratifs (sculptés ou moulurés), les bandeaux, corniches, chambranles ou tout autre élément de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.
- Les principes de coloration des éléments de modénature ainsi que des fenêtres et des balcons doit être maintenu.

L'éclairage des combles

- Lors des réfections des couvertures, les lucarnes anciennes existantes doivent être conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.
- L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement). Le recours à la lucarne est à privilégier si le modèle de la construction d'origine le permet.

Les ouvertures de façade :

- Les proportions des baies, portes ou fenêtres doivent être conservés sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité.
- Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Les fenêtres et les portes

- La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec l'époque de la construction.
- Les fenêtres et les portes en bois doivent obligatoirement être peintes.
- Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades doivent être restaurés à l'identique (volets pleins ou persiennes) et remis en place après travaux.

Les extensions

- Les vérandas doivent être traitées en éléments métalliques ou vitrés. Une attention particulière doit être apportées aux profils afin d'en diminuer l'impact visuel.

Définitions et glossaire

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès

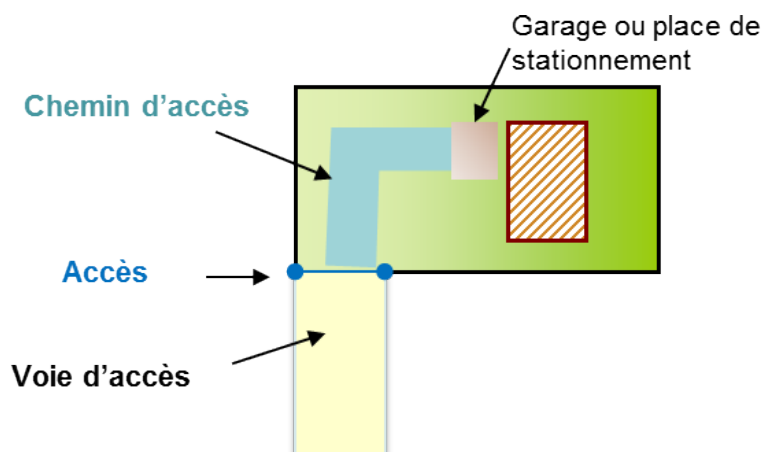
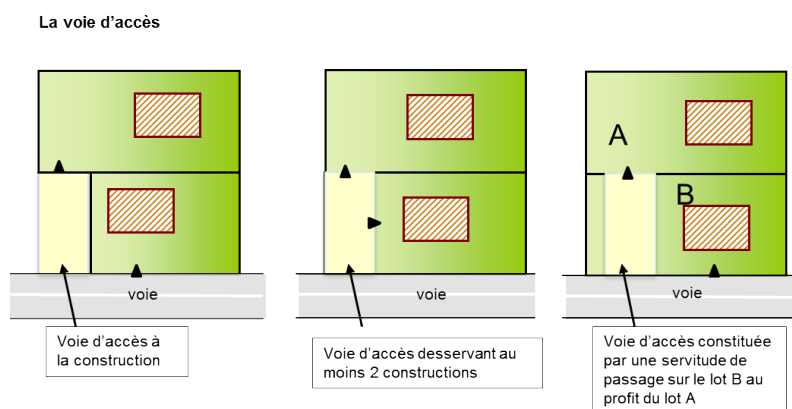
Limite entre le terrain et la voie d'accès extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

Chemin d'accès

Chemin réalisé sur le terrain pour desservir les garages ou places de stationnement

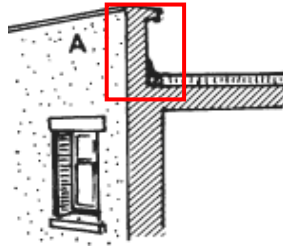
Passage sur le fonds d'autrui

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.



Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.



Alignement par rapport aux voies

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

Bâtiment annexe

Lorsque qu'il est fait mention de dispositions particulières relatives aux constructions et installations annexes il s'agit d'une construction non affectée à l'habitation et qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin.

Bande de constructibilité principale

La Bande de Constructibilité Principale (BCP) correspond à la distance depuis la ou les emprises publiques ou d'usage public jouxtant la parcelle objet des travaux, et existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette distance se mesure perpendiculairement à l'emprise publique ou d'usage public et sur une profondeur de 30 m, sauf dérogation dûment justifiée. Dans cette bande les règles de construction s'appliquent pour permettre de conserver un alignement du bâti par rapport à la voirie.

Bande de constructibilité secondaire

La Bande de Constructibilité Secondaire (BCS) correspond à la distance au-delà de la bande de constructibilité principale et dans laquelle les règles de construction sont plus contraignantes afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot.

Clôture

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

Combles

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

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne les équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, administrations.

Développement durable

Le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Eaux pluviales

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Écoquartier

Un écoquartier est un projet d'aménagement urbain visant à intégrer des objectifs de développement durable et réduire son empreinte écologique. De ce fait, il insiste sur la prise en compte de l'ensemble des enjeux environnementaux en leur attribuant des niveaux d'exigence ambitieux.

Égout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie (gouttière).

Électromobilité

Désigne le recours à des modes de transport de personnes ou de marchandises utilisant des véhicules mus exclusivement ou partiellement par une source d'énergie électrique.

Emplacements réservés

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

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

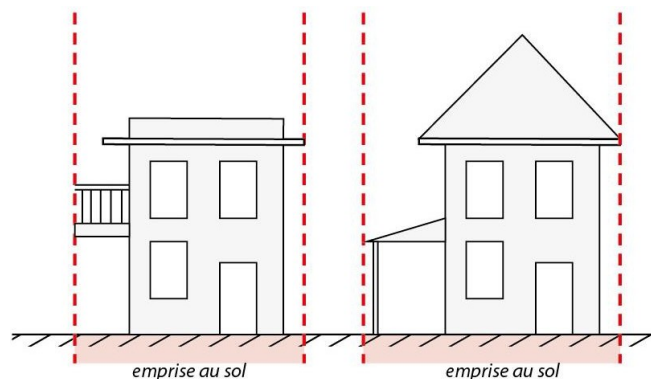
Energie renouvelable

Énergies dérivées de processus naturels en perpétuel renouvellement, notamment celles d'origine solaire, éolienne, hydraulique, géothermique ou végétale (bois, biocarburants, etc.).

On distingue ainsi parmi les sources d'énergies renouvelables, le soleil (photovoltaïque ou thermique), le vent (éolienne), l'eau des rivières et des océans (hydraulique, marémotrice, etc.), la biomasse, qu'elle soit solide (bois et déchets d'origine biologique), liquide (biocarburants) ou gazeuse (biogaz) ainsi que la chaleur de la terre (géothermie) et celle extraite par des pompes à chaleur.

Energie grise

L'énergie grise est la quantité d'énergie « cachée », celle qui est nécessaire à la production d'un produit industriel ou d'un bâtiment.



Équipements d'infrastructure :

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

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit

être maintenu. Le défrichement y est interdit.

Espace vert de pleine terre :

Espaces libres destinés à être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées) et ne comportant aucune construction ou installation en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales jusqu'à la nappe phréatique, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ainsi que les carrières souterraines et les passerelles ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Tout espace végétalisé surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace de pleine terre.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès, même perméables et végétalisés, ne peuvent pas être comptabilisés au titre des espaces de pleine terre.

Évapotranspiration

L'évapotranspiration représente la transformation d'eau liquide du sol et des végétaux en vapeur dans l'atmosphère. Ce processus indispensable à la bonne santé des végétaux permet également de réduire le ruissellement et d'abaisser les températures locales.

Façade

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

Faîtage

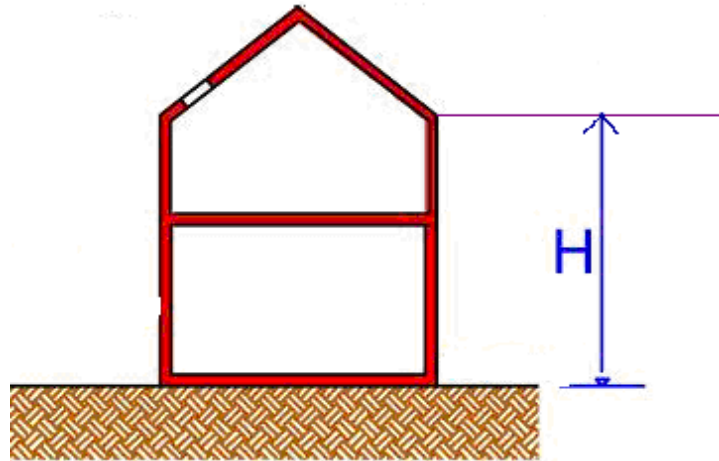
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction).

Hauteur des façades

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

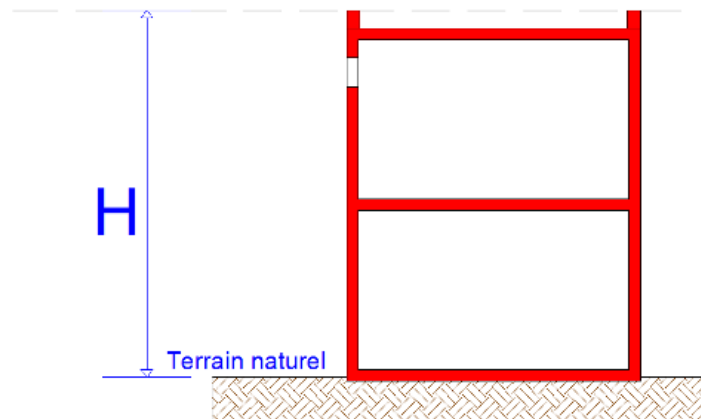
Hauteur de la façade à l'égout du toit

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.



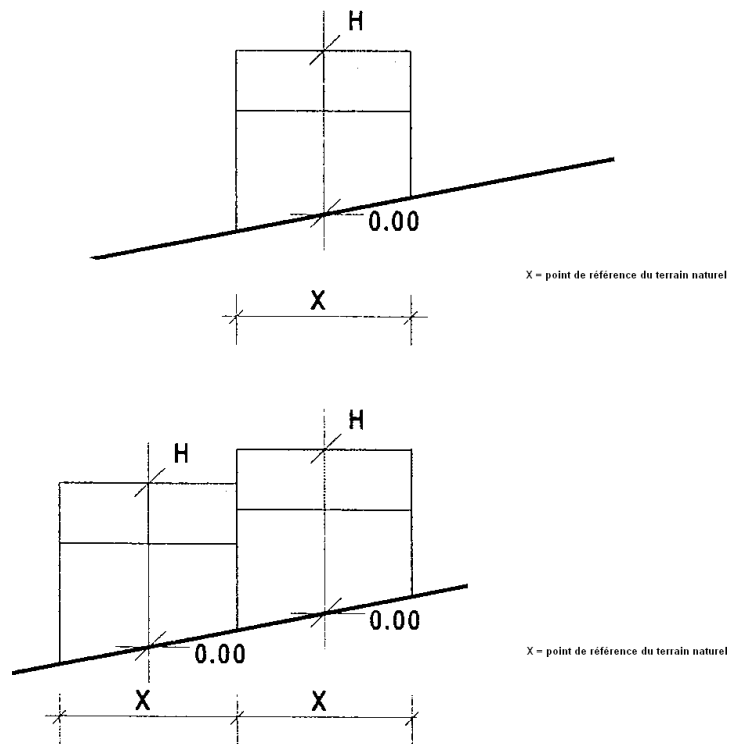
Hauteur de la façade à l'acrotère

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



Hauteur et terrain naturel

Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente.

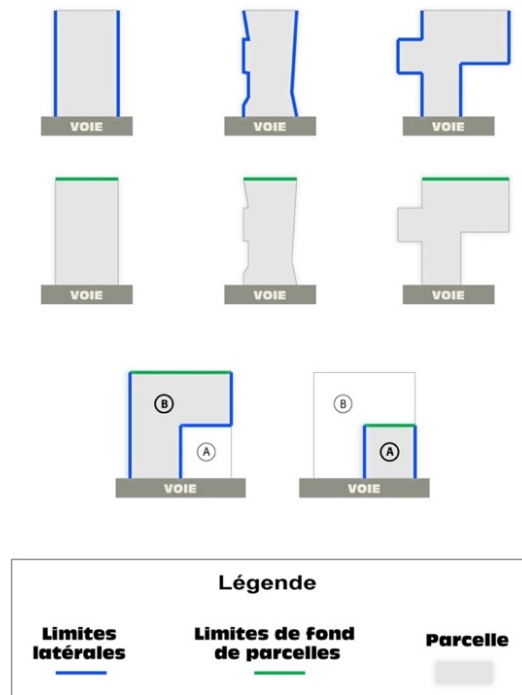


Infiltration

L'infiltration est le processus physique par lequel l'eau pénètre dans les sols et alimente les nappes.

Limite séparative et limite de fond de parcelle

Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains



Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Modes doux

Les « modes doux » ou « modes actifs » sont des modes de déplacement alternatifs aux modes de déplacement motorisés : marche à pied, vélo, trottinette, rollers, skateboard, gyropode... Ils sont qualifiés de modes « doux » car ils ne génèrent pas d'émissions polluantes dans l'air, ou de modes « actifs » car ils renvoient à l'activité physique des personnes. Lorsqu'ils sont employés au quotidien, ils agissent donc en faveur de l'environnement et de la santé.

Mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle se définit habituellement comme la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, de transports...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

Notion d'ouvertures créant des vues

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

les fenêtres,

les portes fenêtres,

les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 2,60 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée et à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs

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

les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel,

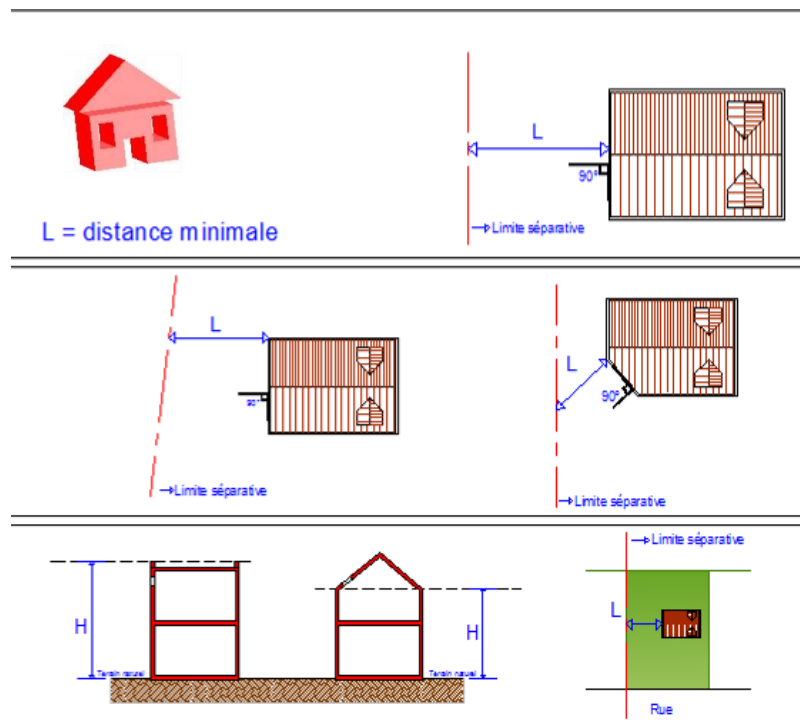
les ouvertures, dont les ouvertures de toit, situées en rez-de-chaussée dont l'allège est placée à plus de 2,60 mètres du plancher, celles situées dans les étages supérieurs, dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre du plancher,

les portes pleines

les châssis fixes avec verres translucides.

Les pavés de verre

Pour respecter le droit des vues lors de la création d'une nouvelle construction, l'article 2.3 du règlement de zone énonce la distance à respecter entre la construction et les limites séparatives.

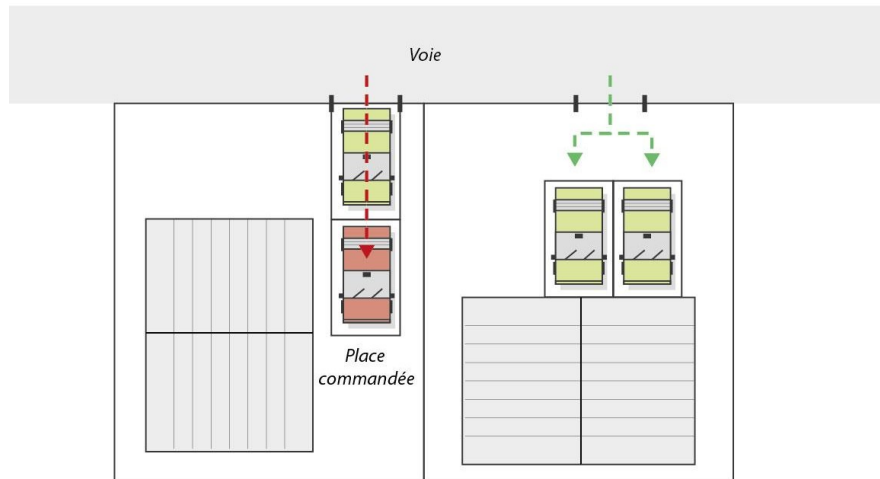


Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi. Le contraire d'une façade avec ouverture constitue un pignon aveugle.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



Point le plus haut d'une construction

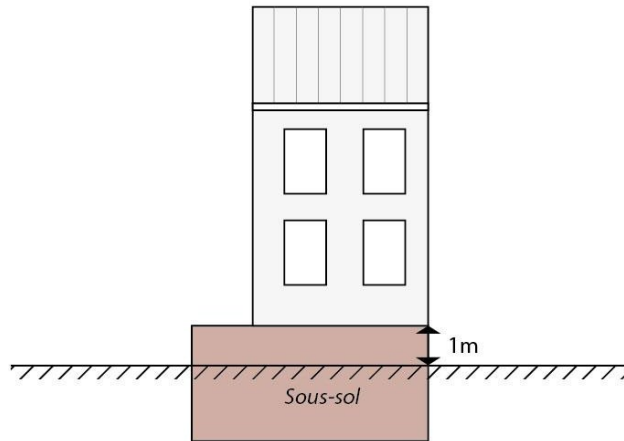
Le point le plus haut d'un bâtiment est le point de la construction (faitage, acrotère...) le plus élevé par rapport au terrain naturel hors cheminées et ouvrages techniques.

Propriété

Bien, terrain, domaine, maison, etc., considérés dans leur appartenance à quelqu'un.

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.



Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau closet 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 afférents aux escaliers et ascenseurs

des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres

des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

des surfaces de plancher des combles non aménageables

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

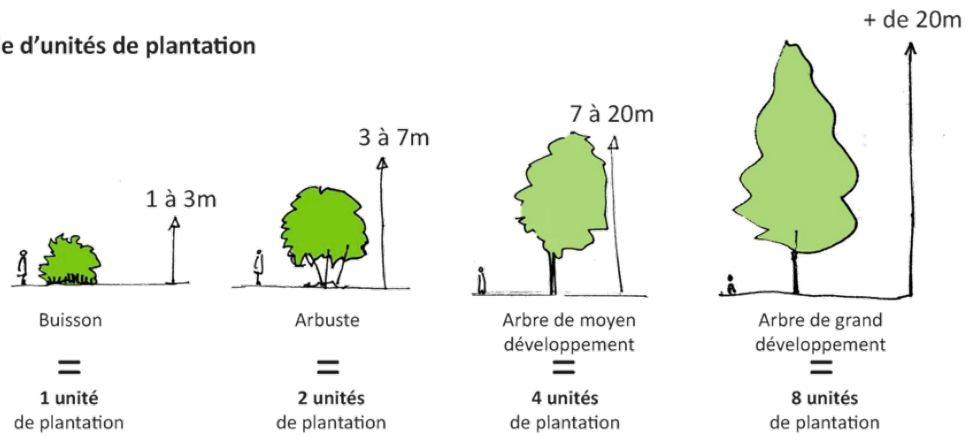
des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

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 bâti existant

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Typologie d'unités de plantation



Terrain naturel

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unité foncière

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU

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

Signification des acronymes utilisés :

CCHVC : Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse

DT : Déclaration de travaux

GEMAPI : Gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations

ITE : Isolation Thermique par l'Extérieur

OAP : Orientations d'Aménagement et de programmation

PC : Permis de construire

PNR HVC : Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

SDAGE : Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Île-de-France

SIAHVY : Syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la Vallée de l'Yvette

SIRYAE : Syndicat Intercommunal de la Région d'Yvelines pour l'Adduction de l'Eau

SMAGER : Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion des Étangs et Rigoles

Liste des emplacements réservés

Emplacements réservés (art. L.151-41 du CU)				
N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Rue de la Lambruche	Extension de la cour d'école de Champmesnil	Commune du Mesnil-Saint-Denis	4525 m ²
2	Avenue du Maréchal Joffre	Équipement public et logements sociaux	Commune du Mesnil-Saint-Denis	1216 m ²
3	Avenue de Montfort	Élargissement de la voirie Trajet du Schéma Cyclable	Commune du Mesnil-Saint-Denis	1421 m ²
4a et 4b	Avenue de Versailles	Réalisation d'une voirie cyclable élargie Tracé du Schéma Cyclable	Commune du Mesnil-Saint-Denis	2533 m ²
5	Le Petit Ambésis - Rue Ernest et Paul Picard	Trajet du Schéma Cyclable	Commune du Mesnil-Saint-Denis	582 m ²

Destinations et sous destinations

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Exploitations agricoles et forestières :

Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique.

Elle comprend 2 sous-destinations :

Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté¹, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous- destinations :

Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences

immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

Hôtel :

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales

investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Lieux de culte :

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les médiathèques, les salles polyvalentes, ...

Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

Cuisine dédiée à la vente en ligne :

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.



PLU du Mesnil-Saint-Denis

*Cahier des prescriptions architecturales,
urbaines et paysagères*

Pièce 4.1.1

Vu pour être annexé à la délibération du

Conseil municipal du 10 avril 2025

Sommaire du Cahier de prescriptions

- Préambule p.03
- Contexte et prescriptions générales p.04
- Typologies p.07
- Toitures p.13
- Façades p.14
- Extensions et constructions neuves p.20
- Clôtures, portails et haies p.23
- Paysage et environnement p.29
- Energie p.32
- Lexique p.37

Le présent document a pour objet de compléter le règlement et d'apporter des précisions sur les objectifs portés par la commune de Mesnil-Saint-Denis, dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme.

Il ne s'agit pas d'importer des formes architecturales « type » mais de rappeler le cheminement conceptuel qui doit accompagner tout projet de construction. Le présent cahier de prescriptions est un document à portée réglementaire mais ne remplace ni ne peut se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur. En effet, il établit des prescriptions complémentaires au PLU et constitue un guide à l'attention des aménageurs, des acquéreurs et des habitants, afin de garantir un développement urbain harmonieux et respectueux des richesses architecturales et paysagères de Mesnil-Saint-Denis.

Objectifs d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères

L'objectif d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères est d'identifier ce qui fait l'essence même d'un lieu. La vocation de ce type de document n'est pas de figer l'héritage laissé par les générations passées mais de bien connaître et comprendre cet héritage pour le faire évoluer dans les meilleures conditions. Il est le garant du respect de certains critères fondamentaux non seulement à l'échelle de la parcelle mais aussi à celle de l'ensemble de la commune.

Bien entendu, un tel document ne peut être exhaustif, chaque cas étant unique et plus ou moins complexe, cependant, il permet de comprendre l'essentiel et d'agir facilement sur les composantes les plus évidentes du paysage. Les cas plus délicats doivent, eux, être soumis à l'avis d'un spécialiste.

Cet outil, axé essentiellement sur des exemples visuels, permettra à tous de mieux comprendre les enjeux d'une telle préservation et la nécessité d'appliquer certaines règles. Ce cahier a donc plusieurs vocations : être un document prescriptif, un document de sauvegarde de ce qui mérite de l'être et un document d'orientation pour les nouvelles interventions, à valeur prescriptive.

Enfin, ce document concerne aussi bien les projets de construction neuve, qu'une extension ou une réhabilitation, la réfection d'une toiture, la remise en couleurs que l'aménagement des clôtures par exemple.

Une attention particulière sur le bâti ancien à préserver

Ce cahier de prescriptions architecturales concerne le bâti historique de la ville de la fin du XVIIIe siècle jusqu'au milieu du XXe siècle et a pour vocation de faire évoluer au mieux cet héritage architectural et urbain. Ce bâti et les enjeux de conservation se concentrent dans le centre ancien autour de l'Église Sainte-Denis ainsi que dans les faubourgs alentours et notamment les quartiers autour de la gare. Il s'agit en majorité des typologies* de maisons plus ou moins bourgeoises, de quelques demeures, mais aussi des grands ensembles et des premiers équipements de la ville

Contexte et prescriptions générales

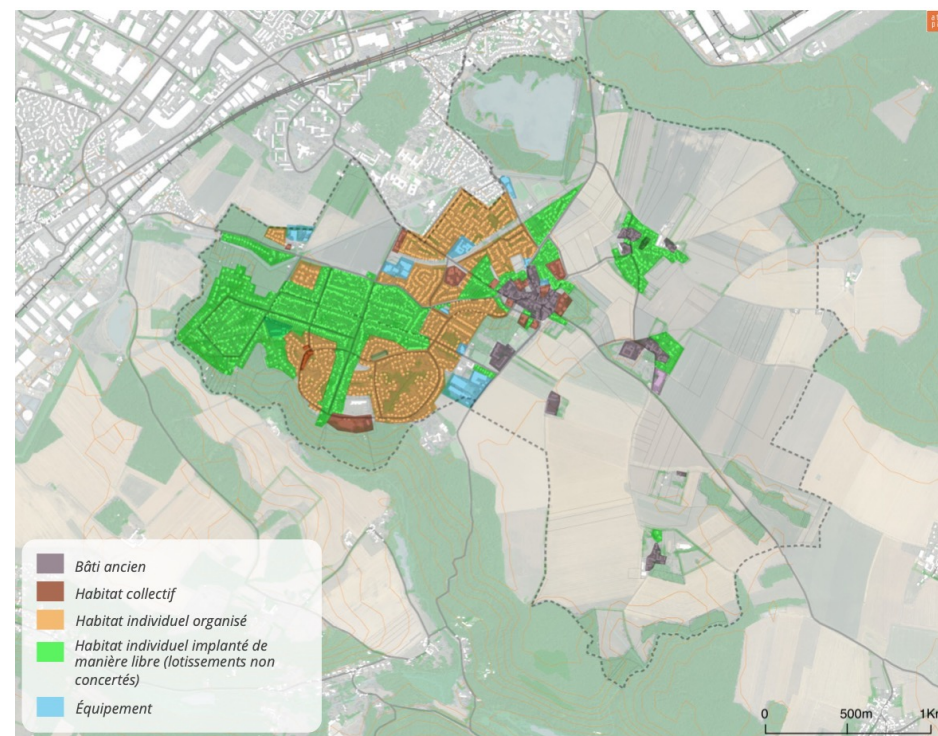
Les formes urbaines identifiées

La commune de Mesnil-Saint-Denis connaît plusieurs vagues d'urbanisation successives. Du Moyen Âge jusqu'au début du XXe siècle, la commune est essentiellement agricole, entourée d'une terre de bocages cultivées où gravite plusieurs hameaux agricoles. Les maisons de village se concentrent dans le bourg autour de l'église et dans les hameaux, notamment Rodon et Le Mousseau, comme on peut le voir sur les cartes postales du début du XXème siècle.

C'est à partir du début du XXe siècle que le paysage urbain du Mesnil-Saint-Denis a subi une transformation radicale, passant d'un modeste village à une ville en expansion. Cette métamorphose trouve son origine dans le morcellement progressif du parc du château, s'étendant de l'église jusqu'au Bois du Fay, et englobant aujourd'hui la rue Emile Fontanier. Le découpage de ce parc a progressivement ouvert la voie à la création des différentes extensions urbaines du bourg.

A partir de 1975, des opérations en renouvellement urbain et des extensions urbaines apparaissent. Depuis 1980 jusqu'à nos jours, environ 500 logements ont été réalisés. Aussi, cette analyse des évolutions urbaines permet de mettre en évidence l'organisation suivante (voir carte suivante) :

- Le bourg ancien ;
- Les immeubles collectifs ;
- Les maisons individuelles sous diverses formes.



Typologies du bâti du Mesnil-Saint-Denis (Source : atopia)



Contexte et prescriptions générales

Au fil des siècles, l'évolution architecturale a souvent contribué à enrichir notre patrimoine, et il est crucial que cette tendance perdure à l'époque contemporaine. Cependant, pour garantir cette continuité, il est essentiel de respecter certaines règles énoncées dans les sections suivantes.

Il est évident que les transformations apportées aux bâtiments au cours de la seconde moitié du XXe siècle ont souvent été plus brutales et moins harmonieuses que celles des siècles précédents. Plusieurs facteurs expliquent cette tendance, notamment la diversité des matériaux utilisés, la perte de savoir-faire artisanal et une méconnaissance de l'histoire locale et de son architecture.

En revanche, les ajouts contemporains doivent s'intégrer harmonieusement à leur époque, évitant tout pastiche. Les constructions modernes doivent dialoguer avec le passé tout en affirmant leur propre identité, créant ainsi une mise en valeur mutuelle des deux époques.



Nous noterons sur les cartes postales la largeur des trottoirs, plus larges à l'époque

Prescriptions générales

Avant d'entreprendre toute intervention sur le bâtiment, il est impératif de suivre les directives suivantes :

- Identifier la typologie du bâtiment concerné.
- Effectuer un diagnostic détaillé de l'état du bâti par un professionnel qualifié.
- Localiser les parties authentiques du bâtiment ainsi que les ajouts qui pourraient altérer son caractère historique.
- Privilégier l'utilisation de matériaux identiques pour préserver ou restaurer l'authenticité du bâtiment.
- Éviter l'installation visible d'équipements modernes tels que la climatisation, les paraboles, les panneaux photovoltaïques ou les antennes sur la façade.
- Prendre exemple sur des bâtiments similaires de la même époque et encore dans leur état d'origine, pouvant servir de référence.
- Analyser les besoins spécifiques et élaborer un programme d'utilisation adapté au bâtiment à restaurer.
- Consulter des professionnels ou des organismes de conseil tels que des architectes, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), des associations ou la Fondation du Patrimoine.
- Désigner un maître d'œuvre pour superviser tous les travaux, y compris la planification, la définition des besoins et le suivi, avec une autorisation préalable.

Contexte et prescriptions générales

Prescriptions générales pour les volumétries et les orientations du bâti

Il conviendra de prendre en compte les facteurs/données bioclimatiques pour l'intégration d'un bâtiment sur sa parcelle.

Il sera important de :

- De privilégier la meilleure orientation du bâti et d'organiser les pièces de vie par rapport à l'ensoleillement ;
- De prendre en compte des ombres portées sur le bâtiment ;
- De privilégier les formes compactes, sans décrochés, réduisant les déperditions, de limiter les ponts thermiques ;
- D'assurer une bonne isolation et de préférer les vitrages faiblement émissifs ou vitrages à isolation renforcée ;
- De concevoir des « espaces tampon », jardins d'hiver, vérandas solaires, et de penser au confort d'été (débords de toit, pare-soleil, plantations au Sud).

Prescriptions générales sur les implantations :

Les constructions sont implantées au plus près du terrain naturel. Les côtes altimétriques du terrain naturel restent inchangées en limite de propriété. En cas d'impossibilité de respecter ces côtes aux abords immédiats de la construction, les dénivelés peuvent être gérés :

- Soit par un talus planté d'une haie en limite séparative sur une pente forte à moyenne,
- Soit par des terrasses plantées tenues par des fascines en osier,

- Soit par un soutènement maçonné et enduit, sans réhausse formant clôture,

Prescriptions spécifiques sur le secteur du vallon du Pommeret :

- Plusieurs mesures sont possibles pour protéger et/ou anticiper problème d'humidité et de montée des eaux en sous-sol :
 - Contrer la stagnation des eaux pluviales par le drainage : le drainage consiste à installer un système favorisant l'évacuation des eaux pour éviter leur stagnation et les risques d'infiltration qui en découlent.
 - Contrer les remontées d'eau du sous-sol par le cuvelage ; il s'agit d'un ouvrage destiné à protéger une construction contre les remontées d'eau par capillarité ou par pression hydrostatique latérale dans les caves et les murs enterrés
 - Combiner plusieurs solutions pour étanchéifier les sous-sols : application d'un hydrofuge de surface (peinture ou enduit anti-humidité) et d'une membrane étanche au bas des murs pour protéger le soubassement l'habitation.

Typologies

L'objectif principal de respecter ces typologies architecturales est de préserver l'intégrité du type architectural du bâtiment concerné lors de toute transformation ou ajout. Chaque bâtiment possède sa propre typologie qui agit comme un guide, assurant l'harmonie de l'ensemble des constructions et, à une échelle plus large, celle de tout un environnement bâti.

Huit grandes typologies sont identifiées sur la commune (issus du Parc Naturel Régional de la Haute Chevreuse) :

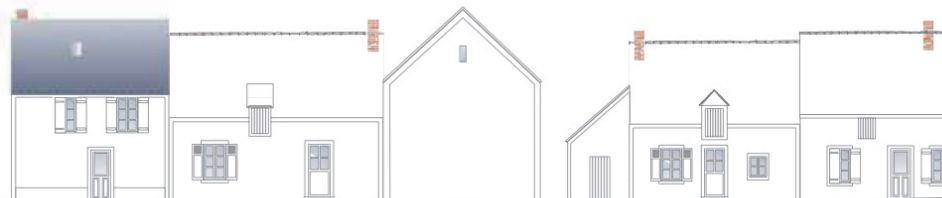
Les maisons rurales ;

Les maisons de bourgs ;

Le bourg ancien et les hameaux : les maisons rurales

Implantation : Les maisons rurales, principalement localisées dans les villages et hameaux du Parc, se regroupent harmonieusement, formant des ensembles où elles se juxtaposent les unes aux autres. Les annexes, adossées aux habitations et aux murs mitoyens, contribuent à cette cohérence visuelle qui caractérise ces ensembles architecturaux observés depuis la rue.

Dotées d'un charme indéniable, ces maisons se distinguent par une architecture relativement sobre, souvent composée d'un rez-de-chaussée de plain-pied ou d'un étage, parfois agrémenté de combles ponctués de lucarnes



Exemples de maisons rurales courantes

ou de tabatières.

Façade : La façade, dépourvue de symétrie, se caractérise par une disposition des ouvertures en superposition, contribuant à alléger visuellement la charge sur les linteaux.

Toiture : Les toitures à deux versants, principalement couvertes de tuiles plates, étaient également parfois réalisées en ardoise, ajoutant ainsi une diversité visuelle au paysage architectural rural.



Typologies

Le bourg ancien et les hameaux : les maisons de bourgs

Implantation : Les maisons de bourg, souvent alignées le long des trottoirs, forment un ensemble continu le long des rues, avec des constructions mitoyennes de chaque côté. Elles sont généralement simples en termes de structure, avec un rez-de-chaussée, un ou deux étages et un comble à deux versants.

Façade : Leurs façades sont plus ordonnées et décorées que celles des maisons rurales, avec des ouvertures régulièrement espacées et des éléments décoratifs tels que des corniches et des bandeaux.

Les devantures des commerces jouent un rôle important au niveau du rez-de-chaussée.

Toiture : Les toits sont principalement en tuiles plates ou en tuiles mécaniques, mais peuvent aussi être en zinc ou en ardoise, avec une variété de lucarnes reflétant différentes influences architecturales.



Exemples de maisons de bourg courantes

Le bourg ancien et les hameaux : les maisons bourgeoises

Implantation : Les maisons bourgeoises, érigées souvent en périphérie des bourgs pour profiter des vastes terrains disponibles à l'époque de leur construction, incarnent la prospérité du XIXe et du début du XXe siècle. Nichées au cœur de jardins arborés et fleuris, ces demeures se présentent généralement sous la forme d'un corps principal simple, de plan carré ou rectangulaire, s'étendant sur un ou deux étages et coiffé d'une toiture à deux ou quatre pentes (exemples : Le manoir d'Ambésis ou la Mairie).

Façade : Leur façade, témoignage de l'opulence de l'époque, se distingue par l'utilisation de matériaux de haute qualité, offrant une palette de couleurs plus vibrantes que celles des maisons de bourg. Les détails architecturaux, tels que les bandeaux, pilastres, corniches et encadrements de portes et fenêtres, apportent une richesse graphique à l'ensemble, souvent accentuée par des teintes plus claires que celles des revêtements environnants.

Toiture : Les toitures, bien en vue depuis la rue, sont soigneusement travaillées avec des éléments décoratifs comme les crêtes en terre cuite ou en zinc, les épis de faîtage et les girouettes. Revêtues de tuiles, d'ardoises ou de zinc, les pentes du toit intègrent des détails minutieux tels que les souches et les lucarnes, harmonieusement intégrés à la composition globale de la façade.



Manoir les Ambésis



Exemples de maisons bourgeoises courantes

Les bâtiments agricoles

Implantation : Les fermes des plateaux, aménagées autour de vastes cours, attestent de la prospérité de leurs exploitations agricoles. Ces structures traditionnelles s'intègrent harmonieusement dans le paysage rural, avec leurs bâtiments principaux disposés autour de cours spacieuses.

Façade : Autour de ces constructions traditionnelles, de grands hangars ont été ajoutés, présentant des façades variées. Certaines sont revêtues de bardage d'acier laqué aux couleurs diverses, parfois moins bien intégrées au contexte environnant, tandis que d'autres sont en bois naturel ou lasuré, se fondant plus harmonieusement dans le paysage. Pour préserver l'esthétique rurale, il est préférable d'éviter les teintes trop claires et lumineuses, privilégiant des tonalités plus sombres qui se fondent mieux dans les nuances naturelles du paysage.

Toiture : Les toits des fermes, visibles de loin, sont souvent remarquables par leurs détails soignés. Ils sont généralement recouverts de tuiles traditionnelles, d'ardoises ou de zinc. Les cheminées et les lucarnes, intégrées avec minutie dans la composition des toitures, ajoutent une touche d'authenticité à ces constructions rurales.



Exemple de grange fermée

Exemple de grange ouverte



Ferme de Beaurain

Typologies

Les immeubles collectifs

Implantation : Les habitations collectives sont réparties sur plusieurs parcelles de la commune. Il s'agit de constructions issues de la fin du XXe au début de XXIe siècle avec un style architectural varié : les immeubles de la rue Raymond Berrurier sont issus des années 1970 avec une forme et une architecture homogène, tandis que les opérations rue de la Haye des Fleurets ou l'avenue de Picardie, toutes deux situées en lisières de forêt ou agricole, possèdent des formes plus récentes. L'ensemble des formes et des architectures s'associent à l'environnement urbain de chaque quartier.

Façade : Leur façade varie d'un quartier à l'autre, se déclinant par l'usage de la brique avenue Habert de Montmort, des enduits chauds rue de la Haye des Fleurets et froid sur l'avenue de Picardie et Rue Ernest et Paul Picard. Certains immeubles présentes l'intégration de balcons.

Toiture : Les toitures encore une fois évoluent tant au niveau des couleurs que des formes. Certaines présentes des inclinaisons traditionnellement associées à la maison de bourg et d'autre des formes carrés inspirées des maisons bourgeoises. L'usage de la tuile mécanique est courant, décliné en deux couleurs pour rappeler les teintes traditionnelles des maisons anciennes : l'ocre marronné de l'ardoise et le bleu foncé / noir du zinc.



Typologies

L'habitat individuel

Implantation : Les maisons individuelles du territoire se caractérisent par plusieurs époques de constructions donnant lieu à un style éclectique :

- Les ensembles pavillonnaires de type cité-jardin :
 - L'ensemble pavillonnaire de Champmesnil datant des années 1970 ;
 - Les Résidences du Château, première transposition en France d'un concept américain de pavillons de banlieue implantés en série dans des lotissements ouverts (Maisons Levitt).
- Les pavillons individuels et libres d'inspiration Normande qui rappelle la vague néo-régionaliste des années vingt :
 - Le secteur d'Henriville datant des années 1920.
- Les étendues résidentielles arborées :
 - Le Bois-du-Fay, en limite de Coignièrès à l'ouest et à lotissement lent.

Façade : Les façades varient considérablement d'une opération à l'autre en fonction des périodes de constructions. Les habitations d'Henriville présente un style normand à colombages avec une largeur de façade fine et des commerces en rez-de-chaussée. Les ensembles des années 60-70 présentent des façades davantage modestes en enduit simple.

Toiture : Les toitures varient plus modestement, avec des toits à deux pans la plupart du temps, en ardoise ou en tuile mécanique.



Les toits contribuent fortement à l'identité d'un espace bâti et aux ambiances bâties. Ce sont les matériaux utilisés et leurs couleurs qui créent ou non cette unité.

Forme de toit

Se référer à chaque typologie

Matériaux

A Mesnil-Saint-Denis, il existe une unité dans les matériaux de couverture. Pour les couvertures, le matériau dominant est la terre cuite.

L'ardoise

L'ardoise, légère et adaptée aux fortes pentes de toit, a été largement utilisée pour les toitures des fermes et des maisons rurales en raison de sa durabilité et de son esthétique. Au fil des siècles, elle est devenue un choix populaire, offrant une protection fiable contre les intempéries. Aujourd'hui encore, l'ardoise reste un choix prisé pour les toitures des fermes et des maisons rurales, témoignant de sa longévité et de son attrait intemporel dans les environnements ruraux.

Le zinc

Le zinc, largement utilisé comme matériau de couverture, a connu une popularité croissante au XIXe et au début du XXe siècle pour sa facilité de manipulation, sa durabilité et son esthétique. Les toitures en zinc étaient souvent réalisées par des artisans qualifiés, assurant des finitions soignées et une étanchéité fiable. Son utilisation caractérise sur la commune les

constructions bourgeoises et les grandes demeures.

La tuile mécanique

La tuile mécanique en terre cuite, utilisée largement entre 1880 et 1940, était économique, facile à poser et caractéristique de cette période de standardisation où les maisons étaient choisies à partir de catalogues. Les finitions des couvertures en tuile mécanique étaient soignées, avec différents modèles de faîtière, d'épîs, de frons, et de tuiles de rive en terre cuite, ornées de décors scellés au mortier. Après la Seconde Guerre mondiale, la tuile mécanique en béton a gagné en popularité, notamment sous la forme de la tuile flamande ou picarde.



Les façades constituent l'élément essentiel du paysage urbain. La rue n'existe que par rapport aux bâtiments qui la bordent, sa qualité dépend donc de l'harmonie qui se dégage de l'ensemble du bâti

Composition

Se référer à chaque typologie

Matériaux

A Mesnil-Saint-Denis, les argiles, les sables de Fontainebleau et la meulière sont les ingrédients de base utilisés dans les constructions traditionnelles. Les murs ont été construits avec des moellons de pierre des champs (silex et meulière) ou de pierre de meulière, montés à la terre ou à la chaux. Les pierres sont masquées ou partiellement apparentes, en fonction des techniques de finition des façades.

Prescriptions pour les matériaux :

Pour garantir la qualité des travaux de rénovation et leur durabilité tout en préservant l'environnement, il est essentiel de :

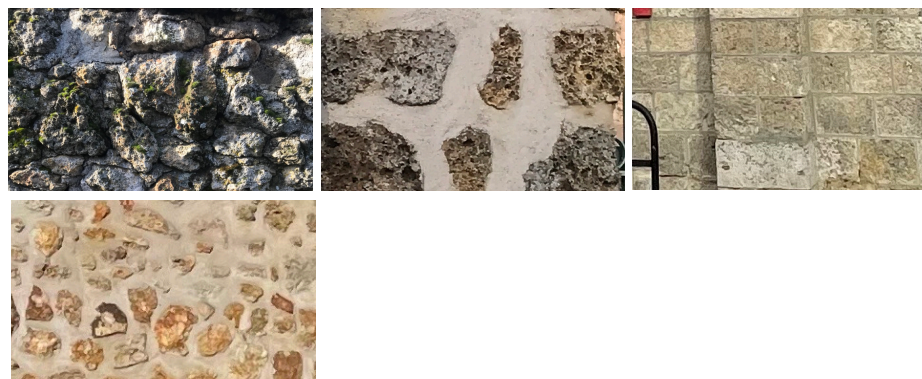
- choisir soigneusement les matériaux et les techniques appropriés ;
- éviter le PVC, en raison de son impact écologique, tout comme le ciment qui entrave la respiration des maçonneries anciennes.

Les enduits

Il existe deux types d'enduits sur le territoire communal : les enduits « à pierre vue » et les enduits couvrants. Les enduits à pierre vue affleurent le nu extérieur des pierres. Ainsi les tons jaunes, orangés ou gris des pierres s'associent-ils aux tons blonds de l'enduit constitué de chaux et de sable de Fontainebleau. Les enduits couvrants masquent les pierres des murs et sont associés à des modénatures* qui soulignent la composition de la façade et jouent un rôle technique.

Prescriptions pour les enduits :

Les enduits à base de chaux, souples et respirants, sont recommandés pour leur adaptabilité aux bâtiments anciens, offrant des finitions variées et esthétiques. Les fabricants proposent aujourd'hui des solutions prêtes à l'emploi avec une palette de couleurs adaptées aux recommandations du Parc.



Les façades constituent l'élément essentiel du paysage urbain. La rue n'existe que par rapport aux bâtiments qui la bordent, sa qualité dépend donc de l'harmonie qui se dégage de l'ensemble du bâti

Economies d'énergie

Lutter contre l'effet de serre en réduisant les émissions de CO₂ est aujourd'hui une priorité. L'avenir de notre climat est entre les mains de chacun de nous. La première approche consiste à maîtriser ses besoins énergétiques :

- orienter correctement le bâtiment et ouvertures pour récupérer les apports solaires en hiver et se protéger des surchauffes en été ;
- isoler sa maison de façon optimum ;
- ventiler en maîtrisant les pertes de chaleur ;
avoir une bonne régulation du chauffage : thermostats, sondes, horloges, etc.

Isolation des bâtiments

Il est préférable d'avoir recours à des matériaux à faibles impacts environnementaux pour l'enveloppe du bâtiment : l'analyse du cycle de vie (ACV) permet d'identifier ces impacts des matériaux durant les phases fabrication - transport - mise en œuvre - entretien - renouvellement, notamment dans le domaine de l'énergie.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux locaux naturels ou consommant peu d'énergie pour leur production (bois, brique, pierre...).

Plusieurs techniques existent, en fonction des modes de construction : l'isolation intérieure, l'isolation extérieure, l'isolation intégrée, l'isolation répartie.

Bien que dominante en France, l'isolation intérieure génère le plus de ponts thermiques, mais des solutions de corrections commencent à émerger.

Le choix des menuiseries extérieures doit s'appuyer sur leur qualité thermique et leur étanchéité (air, eau) sans négliger les modalités d'entretien. Les menuiseries performantes permettent de réduire de 2 à 4 fois les déperditions courantes.

Prescriptions pour l'isolation :

Il est conseillé d'opter pour des vitrages peu émissifs ($U_{baie} < 1,75 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$) de manière à réduire la sensation de paroi froide et permettre, à déperdition équivalente, d'augmenter la surface des fenêtres pour un meilleur éclairage naturel. Il est désormais possible de prendre en compte l'offre de triple vitrage peu émissif.

Il s'agit d'adopter une isolation performante et adaptée sur toutes les façades, planchers sur sous-sol non chauffés et les toitures : l'isolation par l'extérieur est particulièrement indiquée pour les pignons aveugles.

Il est recommandé d'étudier la légitimité de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (du point de vue esthétique et de la rentabilité énergétique et financière). Pour l'isolation des toitures, un traitement des combles perdus est préférable, de manière à préserver le contact de l'inertie de la dalle avec les logements de l'étage supérieur. De plus, la végétalisation des toitures et des pieds d'immeubles permet d'atteindre une bonne isolation thermique et de limiter l'albedo.

Il est recommandé de limiter les ponts thermiques et les fenêtres sur les façades Nord.

Recommandations colorimétriques : maisons rurales

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

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS RURALES

DES CAMAÏEUX CHAUDS

A 01 A 02 A 03 A 04
A 05 A 06 A 07 A 08
A 09 A 10 A 11 A 12
A 13 A 14 A 15 A 16
A 17 A 18 A 19 A 20

DES HARMONIES DE CISES

Façade en rocaille
Couleur des rives et des encadrements - A 4
Couleur de fenêtres - A 24
Couleur de volets - A 36
Couleur de portes - A 38

Façade en rocaille
Couleur des rives et des encadrements - A 4
Couleur de fenêtres - A 25
Couleur de volets - A 32
Couleur de portes - A 38

Couleur de façade - A 13
Couleur des rives et des encadrements - A 4
Couleur de fenêtres - A 23
Couleur de volets - A 27
Couleur de portes - A 31

Couleur de façade - A 16
Couleur des rives et des encadrements - A 4
Couleur de fenêtres - blanc coloré
Couleur de volets - A 23
Couleur de portes - A 39

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

A 21 A 22 A 23 A 24
A 25 A 26 A 27 A 28
A 29 A 30 A 31 A 32
A 33 A 34 A 35 A 36
A 37 A 38 A 39 A 40

Recommandations colorimétriques : maisons bourgeoises

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

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS BOURGEOISES

C 01 C 02 C 03 C 04
C 05 C 06 C 07 C 08
C 09 C 10 C 11 C 12
C 13 C 14 C 15 C 16
C 17 C 18 C 19 C 20

Couleur de façade - C 4
Panneaux, corniches et chaînes d'angles - C 4 à 40%
Couleur de sous-bassement - C 12
Couleur de fenêtres - blanc (si existant)
Couleur de volets - C 28
Couleur de portes - C 33
Couleur de ferronneries - C 37

Couleur de façade - C 1
Panneaux en rocaille
Chaînes d'angles et corniches - C 4
Couleur de sous-bassement - C 5
Couleur de fenêtres - C 26
Couleur de portes et de ferronneries - C 38

Couleur de façade - C 7
Couleur des panneaux - C 11
Couleur d'angles et corniches - C 4
Couleur de sous-bassement - C 15
Couleur de fenêtres - C 25
Couleur de volets - C 22
Couleur de portes et des ferronneries - C 30

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

C 21 C 22 C 23 C 24
C 25 C 26 C 27 C 28
C 29 C 30 C 31 C 32
C 33 C 34 C 35 C 36
C 37 C 38 C 39 C 40

Recommandations colorimétriques : maisons de bourg et pavillonnaire

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



EXEMPLES DE COLORATION SUR DES PAVILLONS EN SITE URBAIN

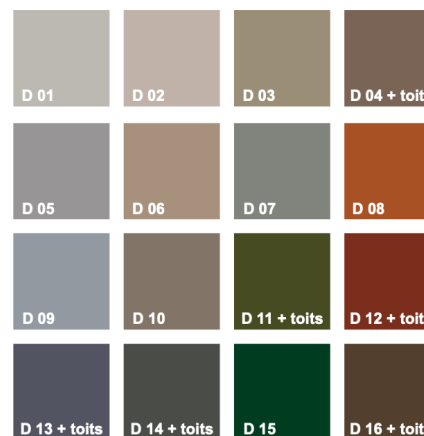


Pour les menuiseries : Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.

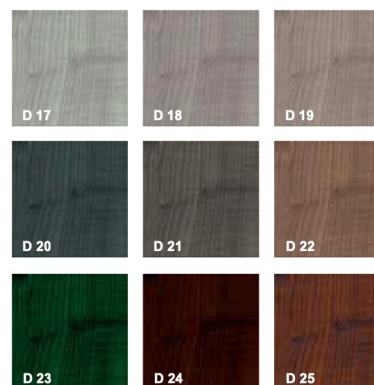


Recommandations colorimétriques : bâtiments agricoles

Pour les bardages acier : 16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.

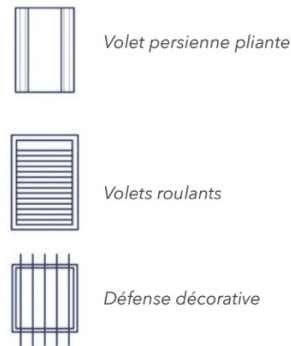


Pour les bardages bois : 9 lasures déclinées en colonnes, référencées à partir des nuanciers de lasures sur bois : en valeur moyennes et foncées, proches des bois vieillis, des verts végétaux et des écorces des arbres.



Les volets

Les volets battants et les volets en écharpes et en Z sont recommandés. Ils participent à l'ordonnancement de la façade. En cas de pose de volets roulants, les volets battants d'origine doivent être conservés et le caisson des volets roulants devra être intégré dans la façade sans saillie extérieure.



Les façades commerciales

Prescriptions pour les façades commerciales :

- Respecter les menuiseries traditionnelles en bois : Favoriser l'utilisation de menuiseries en bois pour préserver la qualité visuelle du patrimoine urbain, tout en permettant également l'installation de devantures plus contemporaines si nécessaire.
- Intégrer les rideaux métalliques de manière discrète : Lors de la pose de

rideaux métalliques, veiller à ce que le coffre d'enroulement soit intégré à l'intérieur du bâtiment. De plus, les rideaux métalliques doivent être ajourés (grilles) pour conserver l'esthétique de la façade.

- Proposer un nuancier-conseil pour les commerçants : Mettre à disposition un nuancier-conseil comprenant une sélection de couleurs adaptées aux attentes des commerçants, tout en respectant le patrimoine coloriel local.
- Soigner les éléments décoratifs et typographiques : Les devantures peuvent être décorées avec des éléments typographiques et décoratifs inspirés de l'époque passée, comme des moulures discrètes pour souligner les panneaux. Ces éléments peuvent être intégrés dans la couleur générale de la devanture ou mis en relief par un contour légèrement plus clair.
- Limiter les contrastes excessifs : Éviter les contrastes trop marqués dans la décoration des devantures, en privilégiant des contrastes de valeur discrets. Par exemple, utiliser une couleur éclaircie à environ 55% pour les moulures, afin de maintenir une harmonie visuelle avec le reste de la façade.



Exemple de devanture courante

Les pierres et les roches

- **Le rocaillage**, une technique d'incorporation de fragments de meulière dans l'enduit, offre un aspect minéral et une texture rugueuse à la façade, avec une richesse graphique et décorative. Il est fréquemment utilisé sur diverses constructions dans toutes les communes du Parc, souvent associé aux enduits roses et rouges.
- **La brique**, présente par touches subtiles, est utilisée sur les souches de cheminée et les encadrements d'ouverture des constructions rurales et des bourgs. Les maisons bourgeoises arborent des briques plus rouges, notamment dans les modénatures et les lucarnes.
- **Le plâtre** est ponctuellement utilisé pour les encadrements et les rives des maisons rurales, ainsi que dans les modénatures des maisons de bourgs et de certaines maisons bourgeoises. Sa teinte blanche crée des accents clairs sur le bâti.
- **Les bardages en bois**, généralement grisonnants, parfois noirs sur des bâtiments ruraux, affichent des teintes plus jaunes ou des reflets verts sur des constructions récentes. Les lasures, dans des nuances de verts végétaux ou plus sombres, peuvent protéger ces bardages.
- **Les bardages métalliques** sont prédominants sur les grands bâtiments techniques ou agricoles, souvent peints dans des tons clairs, moins harmonisés avec l'environnement naturel et paysager.

Prescriptions pour les revêtements :

Pour les revêtements, privilégier :

- les laits de chaux,
- les peintures minérales à base de silicates
- les peintures à faible teneur en solvants, évitant ainsi les produits plastiques qui nuisent à la respiration des murs.

Les menuiseries en bois doivent être traitées avec des peintures microporeuses ou des lasures pour permettre au bois de respirer, en évitant les vernis et les teintures qui altèrent l'aspect naturel du bois.

Prescriptions pour les menuiseries :

Les ferronneries devraient être peintes dans des teintes sombres, tandis que pour les bardages en bois, il est préférable d'opter pour des essences européennes non traitées ou thermiquement traitées, vieillissant naturellement avec une teinte gris argenté qui se fond dans le paysage. Enfin, les badigeons, mélanges d'eau et de chaux, offrent une finition traditionnelle aux façades, souvent colorées par des pigments pour une touche décorative authentique.

Prescriptions pour les modénatures :

Il est important de resituer le projet dans son contexte historique. Lorsqu'on intervient sur le bâti ancien notamment, il faut bien regarder et comprendre la construction et en particulier les modénatures spécifiques associées aux bâtiments (moulures). Aussi, lors des étapes de restauration ou de travaux menés sur la façade, la prise en compte et la préservation des modénatures doit être réalisée.

Prescriptions générales pour les façades :

- Privilégier la restauration plutôt que le remplacement systématique.
- Les éléments de remplacement doivent correspondre aux caractéristiques des éléments d'origine : matériaux, couleurs, style architectural, menuiseries, etc., afin de préserver l'aspect initial et l'harmonie des constructions.
- Éviter les couleurs trop vives ou le blanc pur qui peuvent perturber l'esthétique urbaine.
- Il est interdit de fixer des équipements tels que les climatisations, paraboles ou antennes sur les façades.
- Faire réaliser un diagnostic technique par un professionnel qualifié avant d'entreprendre des travaux.
- Adapter la méthode de nettoyage en fonction des matériaux présents sur la façade, en veillant à préserver leur intégrité.
- Utiliser un mortier compatible avec les matériaux et les joints existants pour réaliser les joints de parements, en limitant l'utilisation du ciment aux cas où il est déjà présent sur le bâtiment.
- Respecter les techniques de jointoiement d'origine, notamment pour les meulières et les briques.
- Les nouvelles ferronneries doivent avoir un design sobre et neutre, privilégiant par exemple un barreaudage droit.
- Éviter l'utilisation de PVC, incompatible avec le caractère historique des constructions.

Extensions et constructions neuves

Il est important de réguler les évolutions architecturales en faveur d'une architecture contemporaine de qualité, respectueuse à la fois du patrimoine bâti, de l'environnement local et de l'écosystème global. Les extensions et surélévations doivent être pensées en cohérence avec la typologie existante, cherchant à fusionner avec le tissu urbain déjà en place. L'objectif est de créer des structures modernes qui s'inscrivent harmonieusement dans le paysage existant.

Les extensions

Assurer l'intégration harmonieuse des extensions au bâtiment existant tout en préservant son caractère est essentiel. Les extensions doivent compléter et enrichir l'ensemble architectural sans le dénaturer. Elles peuvent choisir entre une continuité en utilisant les mêmes matériaux ou se démarquer en optant pour des matériaux différents, tout en respectant les proportions et les volumes du bâtiment. À Mesnil-Saint-Denis, les extensions contemporaines significatives sont rares.

Les surélévations

Les surélévations, tout comme les extensions, doivent être réalisées avec précaution pour préserver l'harmonie architecturale. Elles doivent respecter les volumes et proportions du bâtiment existant. On peut envisager une surélévation similaire, utilisant les mêmes matériaux et suivant un rythme répété, ou opter pour une approche contemporaine tout en respectant les principes énoncés précédemment. Il est conseillé de consulter un professionnel pour mener à bien ce type de projet.



Extensions et constructions neuves

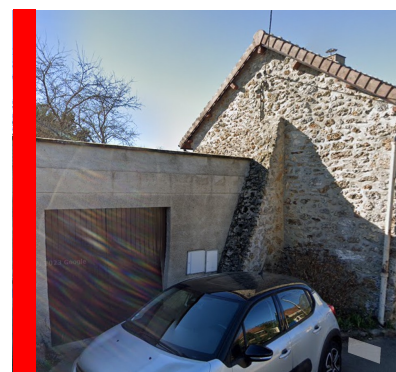
Les garages

Les garages, souvent des extensions fréquentes, sont généralement adjacents au bâtiment existant ou à la clôture. Leur construction doit être réalisée avec soin et rester discrète pour ne pas altérer l'ensemble architectural. Il est essentiel de les intégrer harmonieusement au paysage urbain environnant, en s'inspirant de l'architecture et des matériaux de la maison existante ou de la clôture adjacente. Les menuiseries, de préférence en bois ou en métal de qualité, contribuent à leur aspect esthétique.

Les vérandas sont aussi présentes : elle peut être constituée d'une structure métallique ou en bois ; son aspect vitré constitue la caractéristique principale.

Les constructions neuves

Pour garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement, il est essentiel de trouver un équilibre entre la continuité de l'architecture traditionnelle et l'émergence de nouvelles formes architecturales. Ainsi, l'implantation des nouveaux bâtiments doit être cohérente avec celle des structures avoisinantes, tout en conservant un alignement similaire en façade et en utilisant des matériaux qui s'harmonisent avec le cadre existant. De plus, les dimensions et proportions des nouvelles constructions doivent être en accord avec le tissu urbain environnant afin de maintenir une cohérence visuelle et de préserver l'identité du paysage urbain. Enfin, il est impératif que ces nouvelles constructions adoptent des pratiques durables, tant dans la conception des bâtiments que dans l'aménagement des espaces extérieurs privés.



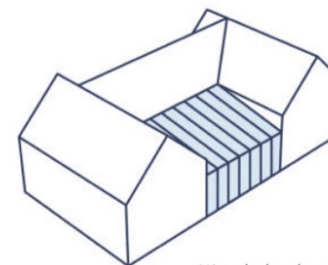
Extensions et constructions neuves

Les prescriptions générales :

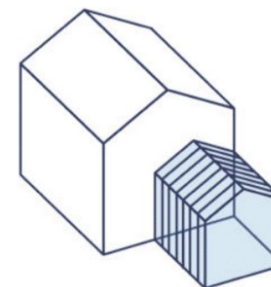
Voici les principes à respecter pour les constructions neuves et les extensions :

- Maintien de la structure parcellaire ancienne, incluant le découpage des parcelles, leurs formes, proportions, dimensions et rythmes.
- Préservation de l'environnement local, évitant toute détérioration visuelle du site.
- Protection de l'aspect visuel des bâtiments historiques et de leurs façades visibles depuis l'espace public.
- Cohérence des matériaux utilisés (couleurs, pentes de toiture, etc.) avec le bâti existant, en évitant les contrastes excessifs.
- Valorisation des éléments caractéristiques du site, tels que les clôtures, la végétation et les typologies architecturales.
- Respect et intégration des volumétries anciennes environnantes.
- Observation des ordonnancements et de la composition architecturale des bâtiments voisins.
- Favorisation d'une architecture contemporaine de qualité, en adéquation avec l'évolution de la ville au fil du temps.

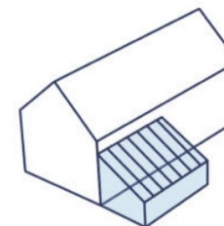
Les extensions doivent se conformer aux mêmes réglementations que le bâtiment principal.



Véranda dans le volume



Véranda sur le pignon



Véranda sur mur gouttereau

*Exemples d'intégration de
vérandas dans le bâti*

Les prescriptions pour la réduction des besoins énergétiques des bâtiments

⋮

Il est impératif de pouvoir réduire les déperditions thermiques des constructions existantes et futures et leurs besoins en énergie. Aussi, les principes environnementaux possibles sont les suivants :

- Il est préférable de concevoir et d'orienter les bâtiments de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs (par exemple par la conception de vérandas) : il est préférable de réserver une exposition sud pour les pièces de vie et d'accepter un nomadisme saisonnier plutôt que de chercher à maintenir un même niveau d'ambiance en toute saison. Il est conseillé d'optimiser l'utilisation de la lumière du jour, et de veiller à la protection thermique d'été en façade sud (brise soleil, stores, plantation de végétaux à feuilles caduques ...).
- Les chaudières à haut rendement (chaudière à gaz, pompes à chaleur, ...) régulièrement entretenues sont encouragées, ainsi que les systèmes chauffants radiatifs (planchers chauffants, panneaux radiants ...) plutôt que convectifs (ventilo convecteurs...).
- Pour les espaces communs et extérieurs, il est recommandé d'utiliser des lampes à basses consommation dans le cas d'un éclairage permanent, ainsi que des détecteurs de présence.

Clôtures, portails et haies

Les clôtures participent à la qualité du lieu, elles assurent la continuité urbaine et la transition entre espace public et privé. Implantées le long des voies, elles figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage urbain et sont, de ce fait, déterminantes dans la vision que l'on a de la ville. Les clôtures à Mesnil-Saint-Denis sont différentes en fonction des différents secteurs urbains. En effet, les tissus anciens constitués de maisons rurales, de bourgs, bourgeoises et de la cité ouvrière d'Henriville sont, lorsque la façade ne donne pas directement sur la rue, encadrés de murs pleins en pierre, de murs bahut mesurant de 50cm à 1m de haut et d'une grille en fer forgé avec, ou non, des pare-vues (matière plastique ou végétale). Pour les tissus de maisons individuelles, issus d'opérations après des années 30, les clôtures sont davantage des haies ou des clôtures en ciment.

Matériaux anciens

Les clôtures anciennes sont composées de pierre meulière (technique du rocaillage) ou encore du silex. Les enduits varient d'une clôture à l'autre et donnent des aspects différents. En cas de restauration, il est important de conserver au maximum les dispositions de la clôture en place : alternance de matériaux, couleurs... Les nouvelles clôtures doivent, de préférence, reprendre les typologies des clôtures existantes pour assurer une continuité visuelle dans le paysage urbain.

L'usage du ciment

Comme dans beaucoup de zones pavillonnaires datant du début du XXe siècle, celles de Mesnil-Saint-Denis se sont largement développées jusque dans l'entre-deux guerres. De facture simple ou avec motifs décoratifs ajourés, ces clôtures moulées témoignent de l'industrialisation des techniques.



Clôtures, portails et haies

Portail

Les portails et portillons s'insèrent de façon très simple dans la maçonnerie du mur. Ils sont généralement en fer forgé peints reproduisant les modèles anciens. Les portails anciens devront être de préférence conservés. Les nouveaux seront de formes très simples de forme rectangulaires afin de s'insérer au mieux.

Les photos ci-joint montrent des portails standardisés en PVC qui ne respectent pas la typologie urbaine locale et banalisent l'espace urbain.

Prescriptions particulières :

- Pour les murs pleins : maintenir le mur existant, restaurer le mur si nécessaire en privilégiant des techniques traditionnelles de construction. Il faudra éviter la consolidation des murs anciens par du béton ou du ciment, les enduits en crépis ainsi que les couleurs vives ou blanches.
- Pour les murs bahuts : les dispositifs peuvent être surmontés d'un chaperon en tuiles ou en briques. Les matériaux à privilégier sont la pierre, la meulière ou la brique. Le mur bahut peut être accompagné d'une clôture végétale plantée au pied du mur, composée d'essences plurispécifiques (on évitera le thuya, le laurier palme ou les conifères).

Prescriptions générales :

- Veiller à l'entretien et à la restauration des clôtures d'origine ou d'époque. En cas de travaux, il est essentiel de choisir une clôture qui s'intègre parfaitement dans le contexte historique du bâtiment.

- Respecter les différentes typologies de clôtures : mur-bahut et grille.
- Les grilles et les portails doivent être conçus en métal selon des formes simples et traditionnelles.
- Les chaperons et les potelets peuvent être de couleurs ou de matériaux variés.
- Assurer une harmonie de hauteur entre les clôtures et leur environnement.
- Proscrire les couleurs qui ne s'harmonisent pas avec le contexte, ainsi que les piliers de pierres artificielles, les portails galbés, les clôtures et portails en PVC, les clôtures mixtes bois/maçonnerie, et tout autre matériau non conforme aux traditions locales.



Clôtures, portails et haies

Les haies jardinées

Pourquoi planter une haie ?

Le traitement des limites de propriété à travers l'utilisation du végétal est fondamental, il permet :

- de se protéger de la rue et de conserver les formes de toits existantes,
- d'avoir des vues sur le paysage et de participer à l'ambiance végétale de la commune.

La haie, sous ses différentes formes, a de multiples fonctions :

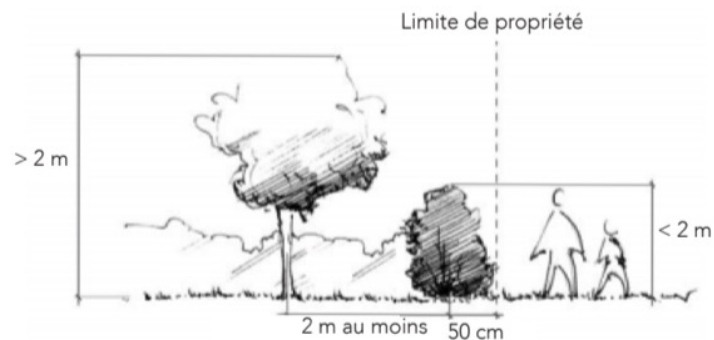
- réservoir de biodiversité, support de la trame verte (corridor naturel) et niches pour les oiseaux,
- perception des saisons.

Elle fait partie de la composition du jardin tout en étant visible de l'espace public.

Les typologies de clôtures végétales :

Plusieurs typologies de clôtures végétales sont à privilégier :

- en limites séparatives avec l'espace public / verts : planter des sujets végétaux en harmonie avec les clôtures minérales, notamment dans les quartiers résidentiels et anciens.
- en limites séparatives des espaces naturels (jardins, terres agricoles, forêt): planter des haies libres et ne pas installer de clôtures pleines pour favoriser les fonctionnalités écologiques de la trame verte;
- dans les secteurs près des espaces boisés, la clôture végétale est privilégiée.;
- les haies champêtres sont à privilégier en bordure de sentier et des espaces agricoles



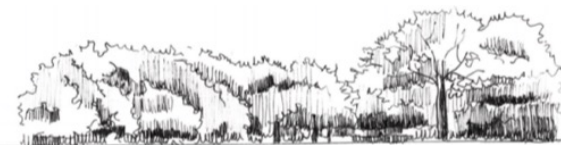
Les règles du code civil en matière de distance de plantation par rapport aux limites de propriété. Source CAUE 71



Clôtures, portails et haies

Prescriptions générales pour les haies :

- Accompagner les clôtures maçonnées par différentes formes végétales :
 - des grimpantes
 - des haies libres qui offrent du mouvement et de la variété visuelle aux limites de propriété en gardant la forme naturelle des arbustes. Leur gestion différenciée et les nombreuses essences différentes favorisent une plus grande biodiversité,
 - des haies semi-libres qui donnent une forme aux feuillages sans taille brusque,
 - des haies taillées accompagnent la structure de la limite par une taille géométrique.
- Opter pour des haies plurispécifiques composée de végétaux à feuilles persistantes et à feuilles caduques. Le type de haie, libre ou taillée, déterminera aussi le choix des essences.
- La grille qui accompagne la végétation est préférentiellement de couleur sombre (noire ou verte).
- Il est interdit d'occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par une plaque de tôle ou par tout autre système occultant : pastique, canisses ou haie artificielle en rouleau (exemples photographiques ci-joint).
- Les clôtures végétales devront permettre le passage du petit faune : la clôture de type « ursus » est à privilégier.
- Les clôtures laisseront passer la petite faune, par un espace de 15x15 cm en pied, tous les 3 à 5 ml.



Haie stratifiée : rôle écologique important par la présence d'une diversité végétale riche. Source : Atlas paysage - Pays de la Loire



Haie constituée d'arbres de haut jet.
Source : Atlas paysage - Pays de la Loire



Haie à dominante arbustive avec quelques arbres de haut jet.
Source : Atlas paysage - Pays de la Loire



Haie clairsemée.
Source : Atlas paysage - Pays de la Loire



Clôtures, portails et haies

Le choix des essences

Seront sélectionnées les plantations d'essences végétales locales ou indigènes et seront proscrites les espèces exotiques potentiellement invasives. Il est conseillé de mélanger les espèces pour rompre la continuité visuelle et favoriser la biodiversité. Des arbustes à baies et à fleurs attireront oiseaux et insectes pollinisateurs.

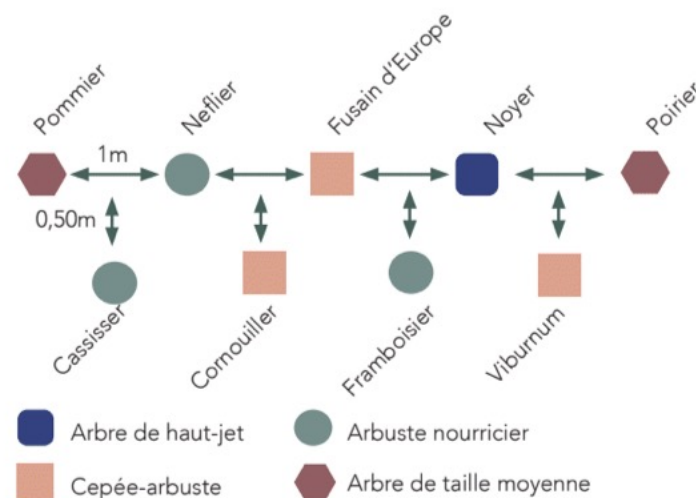
Prescriptions générales pour les essences :

- Avoir recours à des essences locales adaptées au contexte pédoclimatique, favorables à la biodiversité et qualitatives pour le paysage urbain. Il peut s'agir :
 - d'essences fruitières : les noisetiers, pommiers, poiriers et arbousiers apportent hauteur et gourmandises, tandis que des arbustes comme les framboisiers, les cassissiers, les groseilliers densifient le bas de la haie et offrent des baies tout l'été.
 - D'arbres et arbustes avec des périodes de floraison et de fructification différentes pour offrir une source de nourriture et des abris à la petite faune et des insectes pollinisateurs.
- Les essences à proscrire : les thuyas, chamaecyparis, cupressus... et les lauriers palmes sont fortement déconseillés. Leur branchage trop compact et leurs feuilles trop acides, annihilent toute vie végétale à leurs pieds. Les lauriers, les cyprès, les conifères dont les sapins et autres résineux ne sont pas recommandés.
- Les espèces envahissantes à proscrire : Les essences envahissantes sont des arbres et arbustes tels que le Buddléia de David, les Bambous, l'Ailante,

l'Erable Negundo et le Robinier Faux-acacia. Elles prolifèrent très rapidement et remplacent les essences locales. Les plantes exotiques sont à proscrire, comme la Renouée du Japon, l'herbe de la Pampa et le Raisin d'Amérique.

L'arbre dans son jardin

Pour compléter la haie, des arbres isolés favoriseront la fraîcheur estivale. Le feuillage, la floraison et la fructification seront des critères essentiels pour savoir quel aspect donner à son jardin. Les pommiers, noyers, pêchers se plaisent en Ile-de-France. Cependant, attention à la distance avec les habitations, évitez les bois cassant comme le robinier, le magnolia ou le marronnier et veillez à éloigner les systèmes racinaires des canalisations.

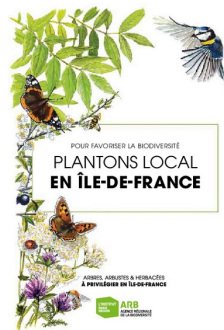
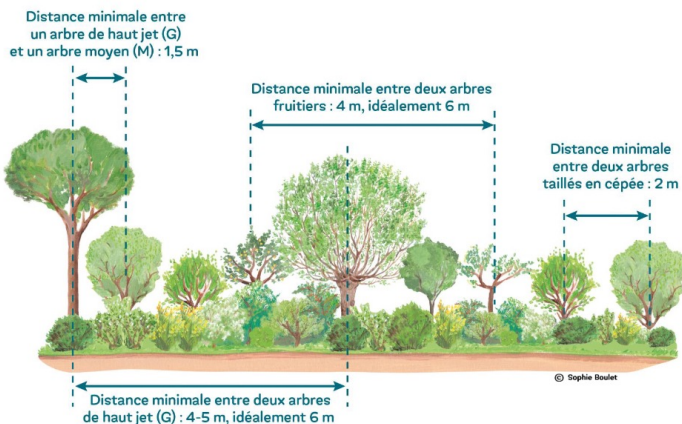


Exemple de composition végétale pour la haie libre d'essences fruitières et mellifères*. Source : atopia.

La haie - détails

La dimension hauteur/largeur est également variable selon les besoins, la surface allouée à la haie et les contraintes légales. Sa composition arbres/arbustes et sa largeur vont dépendre de l'espace disponible :

- Avec moins de 2 mètres ou à proximité de bâtiments résidentiels ou de locaux d'entreprises ou en zone résidentielle, la haie devra rester basse ou moyenne, avec des végétaux à croissance plus lente et qui résiste à la taille.
- Sinon planter sur 3 à 5 mètres de largeur, pour une haie sur 2 à 3 rangs, pluristratifiée, avec une bande enherbée de 0,5 à 1m, 2 rangs arbustifs complétés par des arbres de moyen développement.
- Quelques règles de distances sont à respecter pour une haie à faible entretien:



« Arbustes buissonnants » à développement limité

Aubépine (*Crataegus monogyna* ou *oxyacantha*) ; Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ; Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) ; Eglantier (*Rosa canina*) ; Prunellier (*Prunus spinosa*), Viorne obier (*Viburnum opulus*) ; Camerisier à balai (*Lonicera xylosteum*) ; Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*) ; Epine vinette (*Berberis vulgaris*) ; Trêne des bois (*Ligustrum vulgare*)

« Arbustes buissonnants » à développement moyen

Cornouiller mâle (*Cornus mas*) ; Noisetier (*Coryllus avellana*) Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Bourdaine (*Rhamnus frangula*) ; Genévrier (*Juniperus communis*).

Arbustes intermédiaires et cèpées (haut de 3 à 6 mètres)

Erable champêtre (*Acer campestre*) ; Houx (*Ilex acuífolium*) ; Poirier franc (*Pyrus communis*) ; Prunier sauvage (*Prunus domestica*) ; Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*) ; Saule marsault (*Salix caprea*) ; Cormier (*Sorbus domestica*) ; Alisier blanc (*Sorbus aria*) ; Néflier (*Mespilus germanica*), Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)

Arbres de haut jet des haies urbaines

Orme champêtre (*Ulmus minor*) ; Merisier (*Prunus axium*) ; Alisier (*Sorbus torminalis*) ; Charme (*Carpinus betulus*)...

Essences spécifiques du climat méditerranéen ou exposition chaude

Arbousier ; Amandier ; Cytise de Montpellier ; Erable à feuille d'obier ou de Montpellier ; Olivier ; Charme houblon ; Filaria à large feuilles ; Pistachier térébinthe, Cerisier de sainte Lucie ; Baguenaudier ; Figuier ; Châtaignier (*Castanea Sativa*),

Les prescriptions pour l'entretien des jardins privés :

- Observer la nature du sol : Avant de choisir les plantations, évaluer la nature du sol (drainant, sec, lourd, léger) pour sélectionner les espèces adaptées, en prenant en compte l'ensoleillement et l'ombrage, les sols, le piétinement et le dérangement . Gérer de manière extensive et favoriser la biodiversité.
- Diversifier la gamme végétale : Incorporer une diversité de plantes dans les massifs, y compris des vivaces, des graminées, des annuelles, des arbres, des arbustes et des bulbes pour un jardin dynamique tout au long de l'année.
- Favoriser les plantes indigènes du Bassin parisien et produites localement : Privilégier les plantes produites en France pour réduire les émissions de carbone et limiter l'introduction de nouvelles maladies et insectes. Intégrer dans les mélanges des plantes mellifères et planter des haies diversifiées.
- Avoir des zones de refuges pour les insectes, mammifères (hérissons et chauve-souris) et les oiseaux. Si possible créer une mare ou avoir un point d'eau pour permettre à la faune de boire, surtout en été.
- Éviter les tontes basses et rapprochées : lever le niveau de coupe (plus de 8 cm) permet de préserver la vie microscopique sous l'herbe et d'éviter que les plantes ne jaunissent avec la chaleur. Laisser une bande en herbe haute jusqu'à l'automne pour permettre aux insectes de réaliser leur cycle de vie complet.
- Récupérer les feuilles mortes à l'automne pour pailler les massifs ou composter.

- Utiliser des solutions alternatives aux traitements des plantes du jardin (purins de plantes, paillage, couvre-sol...)
- Se renseigner sur les tailles douces pour les arbres et arbustes. Une taille trop brutale peut entraîner l'évolution de l'arbre vers un arbre dangereux

Planter une haie et des arbres garantie des îlots de fraîcheurs et un brise-vent. Veillez à démêler les racines et à griffer la motte pour garantir une bonne reprise des végétaux après plantation.

(suite des prescriptions page suivante)

Prescription pour la faune

- **Intégrer des nichoirs pour les oiseaux, hors d'atteinte des prédateurs, en fonction de la taille et de la composition du jardin :**
 - Plus de 500 m² : 1 à 2 nichoirs à mésanges ou passereaux dans les arbres et arbustes
 - Moins de 500 m²: nichoir dans les arbres éloignés de la maison et nichoir à hirondelles ou martinet sur le bâti
- **Intégrer des petits aménagements pour la petite faune en fonction de la taille et de la composition du jardin :**
 - Si en bordure d'une continuité écologique : abri à Chauve-souris dans le bâti
 - Tas de feuilles, de bois ou hibernaculum pour hérisson ou lézard



Prescription pour préserver la ressource en eau tout en entretenant son jardin

Dans le contexte de la fragilité de la ressource en eau, il est crucial de prendre des mesures pour la préserver :

- Choix judicieux des plantes : Opter pour des essences nécessitant peu d'eau pour les haies libres afin de limiter l'arrosage. En cas d'arrosage nécessaire, privilégier les périodes nocturnes ou en soirée pour réduire l'évaporation due au soleil et au vent, ce qui est à la fois plus efficace et économique.
- Utilisation des eaux pluviales : Recueillir les eaux pluviales à l'aide de systèmes de récupération pour arroser lors des périodes de plantation. Privilégier un arrosage "peu souvent mais beaucoup" plutôt que "souvent un peu" pour favoriser l'enracinement profond des plantes.
- Utilisation de couvre-sols et vivaces : Intégrer des plantes couvre-sols et vivaces tapissantes dans les haies et massifs arbustifs pour maintenir une humidité optimale au pied des arbres et limiter la croissance des mauvaises herbes.

En adoptant ces pratiques, chacun peut contribuer à préserver la ressource en eau et à promouvoir une utilisation responsable de cette précieuse ressource.

Prescription pour la trame noire

La trame noire vise à réduire la lumière dans les espaces végétalisés pour ne pas nuire aux espèces nocturnes et lucifuges. Dans les jardins, limiter au maximum les éclairages et n'avoir aucun éclairage permanent et vers le ciel. Il faut privilégier, les éclairages rasants et avec minuteur ou détection pour laisser nuit noire entre 23h et 5h du matin.

Prescription pour préserver la ressource en eau tout en entretenant son jardin

Prescription pour la trame brune

Les trames brunes prennent de plus en plus d'importance dans les projets urbains et écologiques. La trame brune constitue la qualité du sol, essentielle au fonctionnement des écosystèmes. Aussi, les prescriptions à suivre pour protéger les sols et préserver la biodiversité dans votre jardin sont les suivantes:

- Limiter l'imperméabilisation des sols : Éviter de rendre les sols imperméables, même à petite échelle, afin de préserver leur capacité d'infiltration d'eau et leur rôle dans la régulation hydrique et la lutte contre la pollution. Opter pour des alternatives : chemin en dalle enherbées, sable ou grave tassée, en broyat... laissant l'eau s'infiltrer et la végétation se développer sur les bordures.
- Pour les plantations d'arbres créer des fosses généreuses et intégrer un mélange terre-pierre, pour stabiliser les sols de jardin tout en préservant leur intégrité.
- Conserver les sols en place et les amender pour redonner de la vie, par l'apport de compost 1 à 2 fois par an et sur plusieurs années
- Ne pas laisser les sols à nu, les pailler avec du BRF (Bois Raméal Fragmenté) ou Compost jeune ou des feuilles à l'automne
- Composter 100% des déchets verts et biodéchets de la cuisine dans un tas de compost ou un composteur

- Privilégier des solutions alternatives : Adopter une gestion responsable : Assurer un entretien et une gestion appropriés du jardin pour préserver sa qualité. Cela implique une gestion différenciée, sans recours aux intrants chimiques, des tontes espacées, des plantations de couvre-sol et l'utilisation de paillage pour favoriser le développement de la vie souterraine.



Guide pour le compostage :

- Pratiquement tous les déchets organiques peuvent être valorisés par compostage : épluchures, reste de repas, déchets de jardin, etc.
- Deux intérêts : réduire la quantité d'ordures ménagères et produire un amendement de qualité pour votre terre.
- Pour produire un bon compost, il est nécessaire de respecter trois règles simples : mélanger les différentes catégories de déchets, aérer les matières, surveiller l'humidité (laisser sécher en plein soleil).
- Pour éviter d'attirer des nuisibles, veillez à une isolation complète du réceptacle de votre composte. Surélever idéalement votre réceptacle à composte pour qu'il ne soit pas directement au contact du sol.

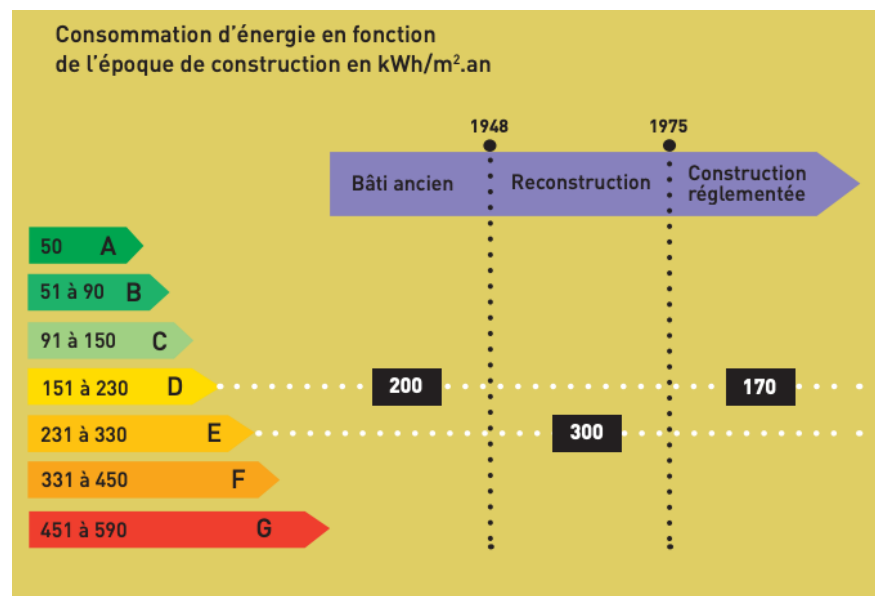
Pourquoi rénover ?

La rénovation énergétique d'un bâtiment offre beaucoup d'avantages : diminuer sa consommation de chauffage et d'énergie, réduire les émissions de polluants dans l'atmosphère, améliorer le confort intérieur, valoriser et pérenniser son bien immobilier....

La rénovation de bâtiments anciens pour améliorer leur efficacité énergétique est complexe. Il faut préserver leur valeur patrimoniale et l'apparence des façades tout en tenant compte de leurs particularités techniques uniques. Les épais murs de pierre cachent une diversité de matériaux qui influent sur leurs performances thermiques et hygroscopiques. Ils peuvent conserver une fraîcheur appréciable en été, mais une rénovation inappropriée peut altérer le confort intérieur et endommager la structure du bâtiment.

Définir et réaliser un projet de rénovation...

Pour toute rénovation, il est crucial de faire appel à des experts tels que des architectes, des bureaux d'études et des entreprises de travaux. Chaque bâtiment étant unique, les solutions doivent être adaptées à sa structure spécifique.



<https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr/espace-documentaire/bati-ancien-patrimoine-et-lenergie-cahier-recommandations>

Prescriptions générales pour les façades :

- Isolation extérieure : Privilégier l'isolation extérieure pour les façades le permettant, notamment celles sans décorations particulières. Cette méthode offre plusieurs avantages, tels qu'une meilleure efficacité sans créer de pont thermique, la préservation de l'inertie des murs pour le confort d'été, et la protection de la maçonnerie contre les écarts de température.
- Isolation intérieure : Pour les façades plus complexes ou remarquables, envisager une isolation par l'intérieur. Cette solution est adaptée aux murs présentant des caractéristiques architecturales spécifiques, mais des précautions doivent être prises en compte, notamment en présence de décorations particulières comme le staff ou le parquet ancien.
- Choix des matériaux : Utiliser exclusivement des matériaux compatibles avec les constructions anciennes, tels que des produits hygroscopiques capables de réguler l'humidité intérieure du logement.
- Précautions pour les fondations : Assurer une pose d'isolant sur un mur sain, en prenant en compte les remontées d'humidité du sous-sol. Faciliter l'évacuation de l'humidité en envisageant des solutions comme la pose d'un drain au-dessus du niveau des fondations.
- Laisser passer l'humidité : Ne pas freiner la migration de l'eau à travers les murs. Éviter l'utilisation de matériaux imperméables comme le polystyrène ou les pare-vapeur qui pourraient concentrer l'humidité et provoquer des désordres structurels.
- Confort thermique : Outre l'amélioration de la résistance thermique,

l'isolation des murs contribue à augmenter la température des parois intérieures, améliorant ainsi la sensation de confort. Réduire la température du logement permet des économies d'énergie significatives sur la facture de chauffage.

Prescriptions générales pour les toitures :

- Isolation des combles : Privilégier l'isolation des combles, qui représente la source principale de pertes de chaleur. Cette isolation peut être réalisée par l'intérieur sans altérer l'aspect extérieur du bâtiment. Pour les combles non aménagés, l'isolation directement sur le sol est recommandée pour conserver le rôle d'espace tampon du grenier.
- Isolation des combles aménagés : Pour les combles aménagés, l'isolation doit être réalisée sous les rampants et/ou entre les pannes sans surépaisseur au-dessus des chevrons. Cette technique peut réduire la hauteur sous plafond, mais elle garantit une isolation efficace.
- Prévention des surchauffes : En cas d'isolation des rampants, il est essentiel de prévoir une lame d'air entre l'isolant et les voliges pour limiter les surchauffes en été et prévenir les risques de condensation.
- Isolation par l'extérieur : Lors de travaux lourds comme la dépose de la couverture, l'isolation par l'extérieur est une option à considérer. Dans ce cas, toute surépaisseur au niveau de la rive et de l'égout doit être compensée par une élévation des murs pour garantir une continuité esthétique avec la façade. Seule l'épaisseur des chevrons doit dépasser légèrement de la façade au niveau de la passée de toit.

Prescriptions générales pour les menuiseries extérieures :

- Conservation des modèles d'origine : Favoriser la conservation des menuiseries d'origine ou leur remplacement par des éléments identiques en termes de matériau et de partition.
- Trois solutions possibles :
 - Remplacement des vitrages : Conserver le cadre et les ouvrants existants avec un intérêt patrimonial, à condition qu'ils soient en bon état et ne présentent pas de problèmes d'étanchéité majeurs.
 - Changement complet de la menuiserie : Cette solution peut entraîner une réduction de la luminosité en raison des profils de bois plus épais.
 - Pose d'une deuxième fenêtre : Préserver l'aspect de la façade en ajoutant une nouvelle fenêtre, possible grâce à l'épaisseur des murs.
- Fermeture des parties communes : Réduire les déperditions thermiques de l'immeuble en fermant les parties communes telles que la cage d'escalier ou la cour intérieure par une verrière ou des fenêtres. Cela crée un espace tampon en hiver, mais les contraintes de sécurité et de ventilation doivent être respectées.
- Partition et petits bois : Restituer la partition d'origine des fenêtres par collage de petits bois avec chanfrein à l'extérieur pour améliorer l'efficacité énergétique.
- Isolation phonique : La pose de menuiseries ou de vitrages isolants

contribue à améliorer l'isolation phonique des logements.

- Utilisation des volets ou stores à lames : Réguler la température des logements en hiver et en été en limitant les pertes de chaleur la nuit et en se protégeant du rayonnement direct du soleil pendant la journée.
- Isolation par l'extérieur : Pour les façades sans caractère particulier isolées par l'extérieur, les menuiseries neuves peuvent être posées au niveau de l'isolant, nécessitant ainsi un projet global à l'échelle de la façade.

Prescriptions générales pour les planchers bas :

- Utilisation de matériaux perméables : Traiter les problèmes d'humidité en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables qui permettent l'évacuation de l'eau par évaporation. Le blocage de l'eau à l'intérieur des murs et des voûtes du sous-sol peut causer des dommages importants à la structure et aux revêtements de sol.
- Isolation par le dessus : Privilégier l'isolation par le dessus, car intervenir en sous-face des voûtes ou des voûtains est plus complexe et moins efficace.
- Maintien de l'inertie dans le sol : Les revêtements de sol comme la terre cuite ou le carrelage, par leur inertie, maintiennent une certaine fraîcheur en été.
- Isolation de la cave : La pose en sous-face (voûte, voûtains) d'un enduit à caractère isolant de type chaux chanvre est possible pour isoler la cave, mais elle est moins performante qu'une isolation par le dessus.

Où implanter ses capteurs solaires ?

De manière générale, ces dispositifs ne constitueront pas des éléments rajoutés mais s'intégreront à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. A ce titre on privilégiera l'implantation :

Sur des extensions neuves (annexe ou autre volume proche adossé au bâtiment principal) ;

Non visible depuis la rue : au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager.

Si les capteurs sont disposés sur un bâti ancien, il faudra veiller à son insertion paysagère, sa volumétrie, son emplacement, sa coloration, etc.



Source: document réalisé par la Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

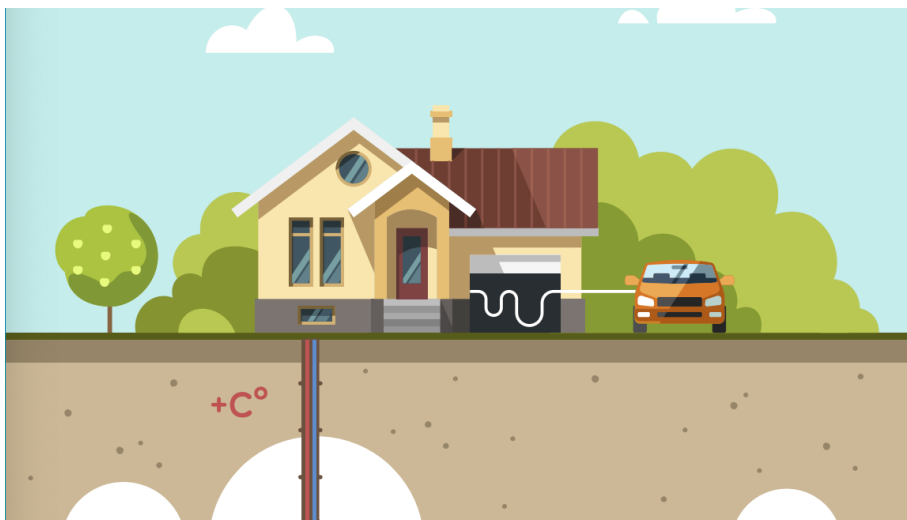


La géothermie de surface

L'exploitation de la géothermie consiste à récupérer la chaleur du sol avec des sondes géothermiques et la restituer dans l'habitation individuelle.

La géothermie de surface représente une solution énergétique qui répond à la problématique thermique du bâtiment (RT 2012 / 2020). A l'échelle de la filière géothermie dans son ensemble, la géothermie de surface représente en 2020 plus de 85 % de la puissance calorifique installée (2 600 MW) en France.

Il est tout à fait probable que cette énergie durable devienne l'un des systèmes de chauffage les plus utilisés dans l'avenir. Il s'agit d'une énergie renouvelable avec divers avantages que vous pouvez exploiter pour chauffer une habitation individuelle.



Guide pour l'installation géothermique :

Un foyer peut faire appel à la géothermie pour chauffer les différentes pièces de la maison. Tout dépend de la taille de votre espace extérieur :

- Géothermie horizontale : Si vous avez un grand jardin, vous pouvez opter pour un captage horizontal. Cette alternative nécessite au moins la même surface que l'habitation à chauffer.
- Géothermie vertical : Certes plus coûteux que la solution horizontale, le captage vertical apporte bien plus d'avantages. Premièrement, il ne demande qu'entre 1 et 2 m² de surface. Il est donc parfait si vous ne disposez pas d'un immense jardin.

Des études géothermiques sont à réaliser avant le chantier, notamment pour définir vos besoins exacts en chauffage. Il est également important de vérifier l'emplacement de l'énergie thermique dans le sous-sol. Elle peut être localisée dans la terre ou dans l'eau des aquifères selon la nature du terrain.

A noter : Pour que le système de chauffage fonctionne correctement, il faut choisir un échangeur bien adapté. Il existe deux différents types de pompe à chaleur :

- La pompe à chaleur géothermique permettant d'extraire de la chaleur et de faire une injection dans un circuit.
- L'autre option est d'opter pour une pompe à chaleur à compression qui exploite la chaleur terrestre.

Enfin, il est important de se renseigner sur la consommation liée à la géothermie

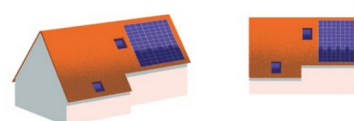
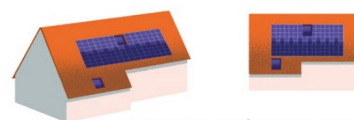
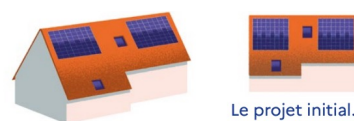
Prescriptions générales les panneaux solaires :

- Conserver la cohérence esthétique : Les panneaux doivent s'intégrer harmonieusement avec l'ensemble architectural existant, en évitant toute dénaturation visuelle de la toiture.
- Limiter les interventions sur les toitures patrimoniales : Les interventions doivent être minimisées et leur emprise sur les toitures historiques doit être réduite.
- Intégrer les panneaux dans des structures annexes : L'installation des panneaux peut se faire dans des structures telles que des annexes, véranda, lanterneaux, etc., tout en préservant l'intégrité des toitures principales.
- Privilégier des implantations discrètes : Les panneaux ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics, notamment les monuments protégés ou les perspectives principales.
- Organiser la mise en œuvre de manière cohérente : Les panneaux doivent être disposés de manière ordonnée, respectant la composition architecturale du bâtiment.
- Prioriser les bâtiments postérieurs à 1948 : Les nouvelles installations doivent se concentrer sur les bâtiments plus récents pour une intégration optimale.
- Moduler l'implantation en fonction des opportunités : Les panneaux peuvent être installés sur les grandes surfaces de toiture, les parkings, ou d'autres zones peu visibles, en fonction des caractéristiques du bâtiment et du site.
- Identifier les secteurs protégés : Les zones sensibles doivent être identifiées pour éviter toute altération du paysage ou du patrimoine architectural.
- Préserver les toitures traditionnelles : Les interventions sur les toitures

anciennes doivent être limitées pour préserver leur identité architecturale, en privilégiant les solutions alternatives comme les capteurs solaires thermiques.

- Rechercher des solutions discrètes : Les panneaux doivent être installés de manière discrète, en évitant les co-visibilités avec les éléments remarquables et en correspondant à la composition de façade.
- Le projet doit être composé en harmonie avec les lignes de force de l'architecture et/ou du paysage

En suivant ces prescriptions, l'installation de panneaux photovoltaïques peut se faire de manière respectueuse de l'architecture existante et du paysage environnant.

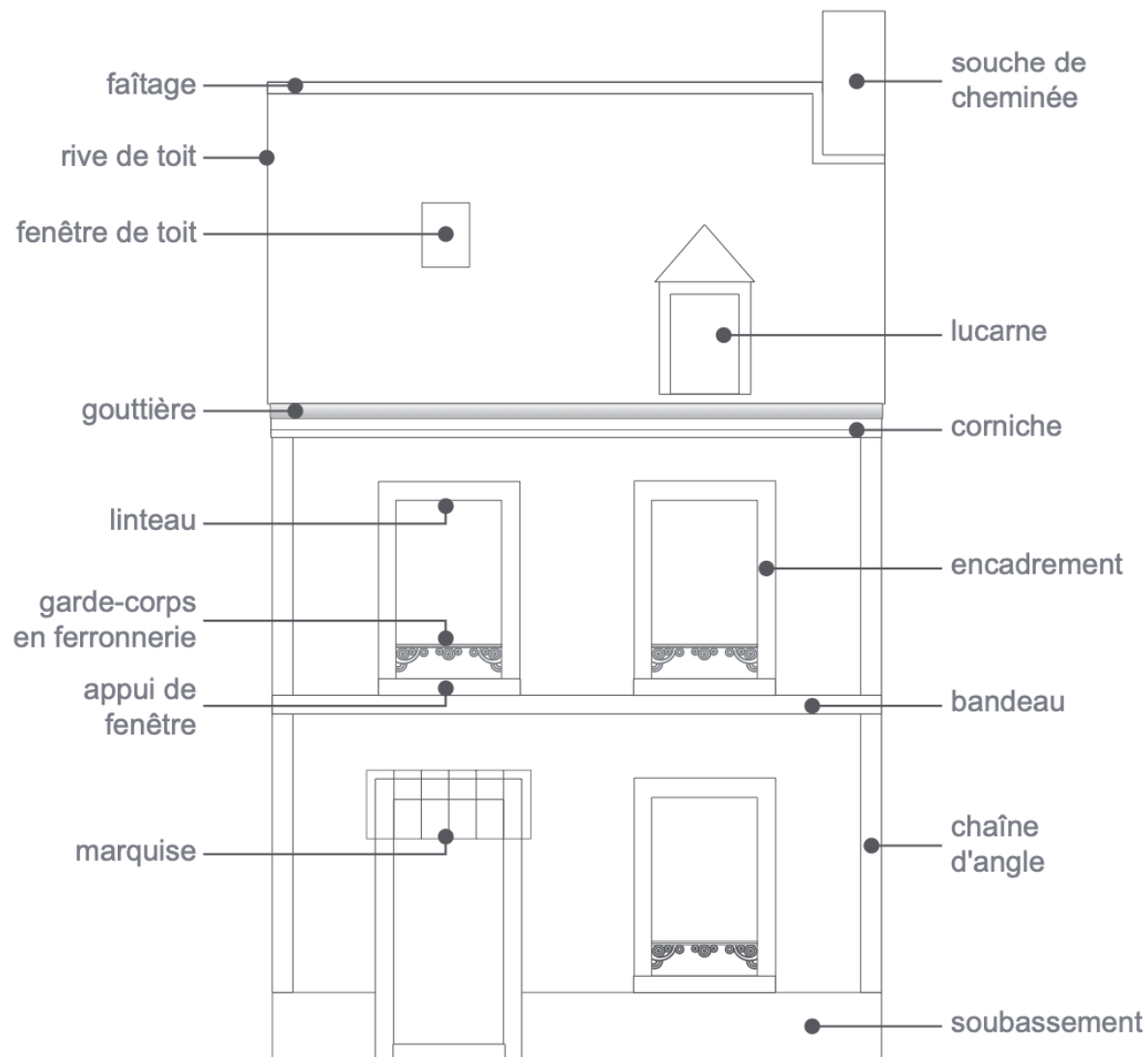


Aprosios Energie



Rheinzink

Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires ©Sébastien Plassard



Lecture des façades (PNR de la Haute Vallée de Chevreuse)

Adventice n.f. : appelé également « mauvaise herbe », désigne, pour les agriculteurs et les jardiniers, une plante qui pousse dans un endroit sans y avoir été intentionnellement installées.

Agrégat n.m. : matériau naturel rocheux formé à partir d'éléments d'origines diverses.

Aisselier n.m. : pièce de charpente verticale ou oblique soulageant une pièce horizontale (entrait...).

Appareillage n.m. : disposition des pierres ou des briques qui composent une maçonnerie.

Arbalétrier n.m. : pièce de charpente inclinée dont l'extrémité basse s'assemble à l'entrait (pièce de charpente horizontale) et dont l'extrémité haute s'assemble au sommet du poinçon (pièce de charpente verticale).

Arêtier n.m. : dans une charpente, pièce oblique qui constitue l'angle saillant d'un toit. En couverture, l'arêtier désigne l'élément qui couvre deux versants de toit formant un angle saillant.

Bandeau n.m. : bande horizontale (parfois saillante*) disposée au droit des planchers -pour marquer visuellement la division des étages- ou sous le débord de toit pour couronner le bâtiment.

Caduc, caduque adj. : les plantes à feuillage caduc ne sont pas totalement persistantes. Cela signifie que ces plantes perdent leur feuillage en hiver ou dans le courant de l'année en fonction des espèces.

Chaîne (ou chaînage) d'angle n.f. : décor peint ou saillant situé en angle ou en bordure de façade. La chaîne d'angle peut être harpée* ou former un pilastre*.

Chaperon n.m. : élément maçonné (brique, béton) qui vient couronner le mur-bahut*.

Chapiteau n.m. : élément évasé situé au sommet d'un support (colonne, pilastre*, pilier).

Chéneau n.m. (chéneaux pl.) : conduit en pierre, en métal ou terre cuite qui recueille les eaux de pluies à la base d'une toiture pour les évacuer vers des tuyaux de descente. Contrairement à une gouttière qui est un conduit suspendu, le chéneau est lui compris dans une corniche* ou soutenu par celle-ci.

Ursus / clôture de type ursus : c'est un grillage noué en grosse maille, utilisé à la base pour les enclos de moutons. Les références avec de mailles plus petites en partie basse conviennent parfaitement pour les poules, les canards, les oies et autres petits animaux.

Colombage n.m. : synonyme de pan de bois, l'architecture de pan de bois est constituée d'une ossature en bois (éléments de charpente assemblés sur un même plan) remplie par un hourdis (brique, torchis, plâtre). Contrevent n.m. : occultation extérieure d'une baie (le volet étant une occultation intérieure).

Corniche n.f. : moulure* saillante s'élargissant du bas vers le haut et qui couronne et protège une façade.

Débord de toit : élément de la charpente débordant sur le mur pignon.

Dormant n.m. : partie fixe d'un châssis de porte ou de fenêtre.

Écharpe n.f. : dans un panneau de planches jointives (volet ou porte), pièce de bois en diagonal empêchant le déplacement des planches. Associée à des pièces de bois horizontales, le tout forme généralement une forme de Z.

Écharpe n.f. : dans un panneau de planches jointives (volet ou porte), pièce de bois en diagonal empêchant le déplacement des planches. Associée à des pièces de bois horizontales, le tout forme généralement une forme de Z.

Égout de toit n.m. : partie inférieure d'un versant. L'égout peut avoir un plan et une pente différente du reste du versant.

Émaillé, e adj. : recouvert d'émail, matière vitreuse transparente ou opaque qui protège, colore ou apporte de l'éclat à un élément.

Encadrement n.m. : bordure qui encadre une baie. L'encadrement peut être saillant* (en pierre ou au mortier, mouluré ou non) ou simplement peint sur la façade.

Épi de faîtage n.m. : élément décoratif en terre cuite ou en zinc qui orne les extrémités du faîtage* du toit.

Espèce indigène n.f. : une plante indigène n'a pas besoin de la main de l'homme pour se développer. Par définition, c'est une plante qui était déjà là. Soit une plante sauvage, une fleur, un arbre ou un arbuste qui a poussé naturellement dans un milieu donné et qui s'y est développé.

Espèce invasive n.f. : c'est une espèce envahissante exogène, est une espèce vivante exotique qui devient un agent de perturbation nuisible à la biodiversité autochtone des écosystèmes naturels ou semi naturels parmi lesquels elle s'est établie

Faîtage n.m. : partie la plus élevée de la toiture qui marque l'intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.

Feuillure n.f. : entaille située dans l'embrasure d'une baie destinée à recevoir un châssis ou des vantaux*.

Fronton n.m. : ornement de forme triangulaire ou semi-circulaire couronnant la partie supérieure d'une fenêtre, d'une lucarne, d'un portail ou d'un édifice.

Fructification n.f. : la fructification est le phénomène de transformation par fécondation des fleurs en fruits.

Gestion différenciée n.f. : la gestion différenciée est une façon de gérer les espaces verts en milieu urbain, souvent accompagné souvent d'une augmentation du taux de végétalisation, de la surface boisée et d'une réduction de l'usage des pesticides et désherbants et de l'exportation des produits de fauche et de taille, etc.

Harpé, e adj. : éléments maçonnés disposés en alternance, notamment chaîne d'angle* harpée.

Imposte n.f. : partie fixe ou mobile, vitrée ou non, placée au-dessus d'une porte ou d'une fenêtre et moins haute que la baie.

Jambage n.m. : montant vertical d'une baie.

Liant n.m. : mélange de plâtre, de chaux ou de ciment permettant de lier entre eux des agrégats* après hydratation et qui en durcissant acquiert des caractéristiques mécaniques (résistance en compression, en traction, adhérence).

Linteau n.m. : pièce allongée horizontale située au-dessus d'une baie et destinée au transfert des charges vers les jambages* ou les trumeaux*.

Mâchefer n.m. : résidu de l'incinération du charbon ou de déchets issus des usines d'incinération. Mélangé à un liant comme de la chaux ou du ciment, il se transforme en béton de mâchefer d'une couleur variant du gris au gris foncé.

Mellifère adj. : les plantes mellifères sont les plantes produisant de bonnes quantités de nectar et de pollen de bonne qualité et accessibles par les abeilles.

Modénature: n.f. : proportion et disposition des moulures* et membres d'architecture formant l'ensemble des différents décors qui caractérisent une façade (encadrement, corniche, bandeau, céramique...). L'étude des modénatures permet de différencier les styles et, souvent, de dater la construction des bâtiments.

Mœllon n.m. : pierre de construction de petites dimensions, non taillée, maniable en raison de son poids et de sa forme.

Mortier n.m. : mélange obtenu à l'aide d'un liant*, d'un agrégat* avec adjonction d'eau pour maçonner.

Moulure n.f. : ornement architectural, allongé, creux ou saillant*. On trouve les moulures essentiellement dans la décoration des encadrements de baies, dans les balconnets ou encore dans les corniches. La moulure peut prendre une forme convexe ou concave.

Mur-bahut n.m. : mur de clôture dont la hauteur ne dépasse pas celle d'un siège.

Mur gouttereau n.m. : mur extérieur sous les gouttières ou les chéneaux* d'un versant du toit.

Mur pignon n.m. : mur perpendiculaire à la façade principale.

Noue n.f. : angle rentrant à l'intersection de deux pans de toit qui assure l'étanchéité de cette jonction et joue le rôle de chéneau en canalisant les eaux de ruissellement vers la base de la toiture.

Opus incertum, appareil irrégulier n.m. : appareil constitué de d'éléments de grosseur variable et de forme irrégulière, mais taillés en vue de la pose.

Ordonnancement n.m. : agencement méthodique des éléments, composition architecturale rythmée.

Pan de bois n.m. : synonyme de colombage. Pare-vue n.m. :panneau, ajouré ou non, permettant d'éviter le regard des passants ou des voisins sur un jardin, une terrasse, un balcon, etc.

Pas japonais : petite allée continuée de dalles en pierre ou de rondins, traversant un massif de gazon ou une petite pièce d'eau, construite de telle sorte qu'une personne pose son pied sur chaque dalle sans avoir à marcher en dehors des dalles.

Persienne n.f. : contrevent* formé de lamelles horizontales inclinées, assemblées dans un châssis.

Persistant,e adj. : les plantes persistantes offrent un feuillage tout au long de l'année.

Petit-bois n.m. : montant ou traverse divisant le vitrage d'une menuiserie bois.

Pilastre n.m. : colonne partiellement engagée dans un mur.

Plante vivace : Il s'agit d'une plante dont la souche reste en terre même en hiver. A la différence d'une plante annuelle, qui passe l'hiver et se multiplie sous forme de graines. Polychrome, adj. :qui est de plusieurs couleurs.

Rive n.f. : limite d'un versant couvrant les rampants d'un pignon*.

Saillant, e adj. : qualifie un élément débordant d'un parement (appui saillant par exemple).

Saillant, e adj. : qualifie un élément débordant d'un parement (appui saillant par exemple).

Surface imperméabilisée n.f. : est une zone où le ruissellement des eaux de pluie est prédominant et l'infiltration dans le sol limitée. Il s'agit de surface bétonnée : routes, parkings, entrées de garage, toits, etc.

Tabatière n.f. : ouverture vitrée placée dans un comble et dont le cadre peut se soulever comme un couvercle.

Travée n.f. : espace situé entre deux éléments porteurs. Cela désigne régulièrement la disposition des ouvertures en élévation qui suivent un même axe vertical.

Trumeau n.m. : partie d'un mur ou d'une menuiserie située entre deux baies.

Toit à la Mansart n.m. : toit brisé présentant deux pentes différentes sur le même versant, séparée par une arrête saillante, la ligne de brisis. Le brisis désigne le pan inférieur d'un toit mansardé caractérisé par une pente très forte. Le terrasson désigne le pan supérieur d'un toit mansardé, caractérisé par une pente très faible.

Typologie n.f. : étude des traits caractéristiques dans un ensemble donné, en vue d'y déterminer des types, des systèmes. Typologie parcellaire ou architecture.

MATÉRIAUX :

Badigeon : mélange d'eau et de chaux utilisé en finition sur les façades. Les badigeons sont souvent colorés par des pigments ou des oxydes.

Chaîne d'angle : ouvrage de chaînage vertical situé à un angle de la façade.

Chaux : liant obtenu par calcination du calcaire.

En fonction de la teneur en argile, la chaux sera plus ou moins aérienne (qui fait sa prise à l'air) ou hydraulique (qui fait sa prise à l'eau).

Grès : roche sédimentaire composée de grains de silice agglomérés par cimentation naturelle. Sur le territoire de la haute vallée de Chevreuse, il s'agit du grès siliceux de Fontainebleau.

Meulière : pierre dure, caverneuse, légère et inaltérable, à base de silex ou de silicate de chaux, sans calcaire.

Modenature : ensemble des profils et des moulures d'une façade.

Nu : plan de référence correspondant à la surface de parement finie d'un mur ou d'un ouvrage.

Parement : partie visible d'un ouvrage.

Pierre vue : se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement des pierres.

Rocaille (ou rocaille) : maçonnerie d'aspect rustique à caractère décoratif, dont le revêtement est réalisé essentiellement à base de fragments de meulière. La rocaille est particulièrement développée sur le territoire du parc naturel.

Sablon : sable de carrière à granulométrie très fine, dit « sable à lapin ».

Taloché : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.