

Département des Yvelines
Commune de
SAINT MARTIN DE BRETHENCOURT

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



Réalisation :

Commune de Saint Martin de Bréthencourt

S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche – 75003 PARIS

en collaboration avec :

Direction Départementale des Territoires
S.T.A.S.Q.R.

P.L.U. APPROUVÉ LE : 24 janvier 2014

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan	4
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations	4
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	5
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	7
ARTICLE 5 – Dispositions générales aux équipements publics d'intérêt général	7
ARTICLE 6 – Bâtiments sinistrés	7
ARTICLE 7 – Marges de protection de lisières de bois et forêts	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	8
- Zone UA	9
- Zone UB	21
- Zone UC	31
- Zone UD	42
- Zone UEP	52
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	60
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	69
A N N E X E S	79
I Définitions	
II Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du P.L.U	
III Normes de stationnement	
IV Liste des végétaux à privilégier et liste des végétaux à proscrire	
V Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols Retrait / gonflement des sols argileux	
VI Schéma Départemental des structures agricoles	
VII Anciennes carrières abandonnées	

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**CE RÈGLEMENT EST ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES L 123 ET R 123
DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune

**ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LÉGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

(voir annexe II)

2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zone agricole « A » et en zone naturelle ou forestière « N ».

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA – Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont souvent construits en ordre continu, comprenant le secteur **UAa**

UB - Zone à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs d'extension de la commune, comprenant le secteur **UBa**.

UC - Zone à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs d'extension de la commune de faible densité.

UD - Zone à vocation principale d'habitat dans le cadre d'un aménagement global

UEP - Zone réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

2 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la suivante :

A - Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles .

3 - LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est la suivante :

N - Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages comprenant les secteurs **Na, Nb, Nj et Nh**

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le règlement peut en vertu de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme (loi n°2010-788 du 12/07/2010), notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions travaux, installations et aménagements de respecter des performances en matière de performances énergétiques et environnementales renforcées (article 15) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques des critères de qualité renforcées (article 16).

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, telles que définies à l'annexe du présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution public EDF-GDF, poste de relèvement... ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques de terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement et les marges d'isolement.

ARTICLE 6 – BÂTIMENTS SINISTRÉS

Les reconstructions, totales ou partielles, après sinistre seront autorisées, dans un délai maximal de 10 ans et dans la limite des droits acquis, en ce qui concerne la surface de plancher et le volume des bâtiments antérieurs à leur destruction.

ARTICLE 7 – MARGES DE PROTECTION DES LISIÈRES DE BOIS ET FORÊTS

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts :

- en dehors des sites urbains constitués (trait plein sur le plan de zonage) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, cette extension pouvant être réalisées en une ou plusieurs fois.

- dans les sites urbains constitués (trait tireté sur le plan de zonage) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Dans cette bande de 15 mètres, les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, cette extension pouvant être réalisées en une ou plusieurs fois.

Il est par ailleurs indiqué que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif boisé telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

Cette zone correspond aux centres agglomérés traditionnels. L'implantation y est en règle général, construit en ordre continu, à l'alignement des voies. Elle recouvre les secteurs urbanisés de la commune à caractère d'habitat, de services et d'activités. Elle comprend le secteur UAa pour tenir compte des anciennes exploitations agricoles situées dans le tissu urbain.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration pour la protection de l'environnement.
- Les constructions ou installations à destination :
 - **d'activités industrielles,**
 - **d'entrepôts,**
 - **d'artisanat,** hormis celles admises à l'article 2.
 - **de commerces,** hormis celles admises à l'article 2.
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés. Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

- Les établissements ou installations à usage de commerces ou d'artisanat à condition :
- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection du captage d'eau potable. Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les captages de Saint Martin de Bréthencourt est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

Plan de Prévention des Risques inondations des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille : l'étude technique caractérisant cet aléa est en cours de finalisation. Une fois validée, celle-ci donnera lieu à la production d'une cartographie des zones inondables à prendre en compte dans les zones concernées et à des préconisations particulières qui leur seront appliquées (constructions et aménagements).

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application de l'article L. 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m**.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au moins de **5,00 mètres** d'emprise.
- Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées pour permettre un demi-tour.

3 - SENTES PIÉTONNES

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .123-1-5-6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Ruelle du Prieuré – CR n° 1 jusqu'au chemin du Gué d'Orge– St Martin de Bréthencourt
- Chemin des Moulins – CR ° 38– Ardenay à RD 116 au moulin neuf
- Chemin de la Grande Mare – Bréthencourt
- Chemin de ronde - Bréthencourt
- Sente rurale n° 64 dite de la Fontaine - Bréthencourt
- Sente rurale n° 65 – Bréthencourt
- Chemin de la Brosse - CR n° 42 – Hautbout
- Rue Traversière – CR n° 2 – Hautbout
- Rue Denisy – CR n° 54 – Hautbout
- Sente de Cotreau à Hautbout

La protection de ces sentes identifiées nécessite:

- le maintien du couvert végétal,
- l'interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. **Les dispositions du règlement d'assainissement du SIBSO devront être strictement respectées.**

Dans les périmètres de zones d'assainissements non collectifs, tels que délimités dans la cartographie des Annexes du PLU, l'assainissement sera effectué conformément à la réglementation qui sera mise en place par la commune.

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

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Les préconisations du gestionnaire en matière de gestion d'eaux pluviales sont applicables dans la mesure où elles suivent celles instaurées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Orge-Yvette, opposable aux tiers.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale.

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de branchements d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés dans le domaine privé.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété .

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions **doivent être édifiées à l'alignement** des voies publiques existantes ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins, eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. La continuité bâtie à l'alignement sera assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux abris de jardin et aux piscines non couvertes.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions pourront être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait** par rapport à celles-ci aux conditions suivantes :

- retrait minimal de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- retrait minimal de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les châssis fixes, les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis).

CAS PARTICULIERS

Les modifications, extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit ou en haut de l'acrotère n'excède pas 2,30 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m²
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

Le nombre de niveaux est limité à R+ 1 + C.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,30 mètres à l'égout du toit**, ou au point haut de l'acrotère sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;

- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non,

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couverture

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre **35 et 45°** sur l'horizontale.

Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes (zinc) pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les couvertures des constructions principales pourront être réalisées en tuiles ou en ardoises.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas
- aux hangars agricoles.

Les couvertures des hangars agricoles seront de ton brun foncé ou anthracite foncé.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires devront s'insérer dans l'environnement immédiat ;
- Les capteurs solaires devront être disposés en un seul bandeau horizontal le long de la gouttière, sur tout le linéaire, ou bien être installés sur la totalité de la surface de la toiture notamment concernant les versants de toiture des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...).

Dans le cas de construction de maisons contemporaines ou de rénovations de style contemporain : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Les maçonneries en pierres ou en meulières seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Les parois verticales des bâtiments agricoles pourront être habillées extérieurement de clins de bois.

L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.) est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre...

Clôtures

Les murs de clôture en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés.

Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.

Ils pourront également être reconstruits dans la limite de la hauteur existante.

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles
- soit d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales choisies dans la liste de végétaux préconisées joint en annexe IV du règlement

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, **les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Divers

Les antennes paraboliques ne devront pas dans la mesure du possible être visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Il s'agit de :

- Mur en pierres - entrée des logements sociaux - St Martin de Bréthencourt
- Chapelle – Rue St Jacques – Bréthencourt
- Murs en pierres – rue du Château - Bréthencourt
- Maisons en alignement – 6, 10, 19, 21, 23 rue du Château
- Calvaire - rue de la Croix de pierre – Bréthencourt
- Pompe – Grande Rue - St Martin de Bréthencourt
- Ferme – 3rue Traversière – Hautbout
- Maison – 8 rue Traversière – Hautbout
- Maison – chemin des Moulins - Hautbout

Secteur UAa

En cas de changement de destination ou de travaux d'aménagement, les **bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial** repérés au plan de zonage comme bâti et remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° devront être aménagés **à l'intérieur du volume existant**.

Sont concernés :

- la ferme, 2 rue du Château – Bréthencourt
- la ferme, 15 rue du Château - Bréthencourt
- la ferme, 17 rue du Château – Bréthencourt
- la ferme, 14 rue du Château – Bréthencourt
- la ferme, 16 rue du Château – Bréthencourt
- la ferme, 18 rue du Château – Bréthencourt
- la ferme, 20 rue du Château – Bréthencourt
- la propriété, ruelle du Prieuré – St Martin de Bréthencourt
- Ferme, rue Traversière – Hautbout
- Ferme, carrefour de la Mare - Ardenay

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus **dans le respect des caractéristiques, architecturales, esthétiques ou historiques des dits éléments**.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation ainsi que pour les bâtiments encadrant les cours de ferme identifiées ; dans ce cas la composition bâtie existante autour de la cour devra être recréée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins **20%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

- cour de ferme, 2 rue du Château - Bréthencourt
- cour de ferme, 15 rue du Château - Bréthencourt
- cour de ferme, 17 rue du Château – Bréthencourt
- cour de ferme, 14 rue du Château – Bréthencourt
- cour de ferme, 18 rue du Château – Bréthencourt

Les cours communes et les cours de ferme localisées au plan de zonage doivent être préservées et garder leur vocation de cour.

- mare – carrefour de la Mare - Ardenay
- mare - entrée sud du hameau - Hautbout
- place de la Forge et alignement d'arbres - Hautbout

Les mares localisées au plan de zonage doivent être strictement préservées.

Les **places et alignements d'arbres**, identifiés au plan de zonage devront être protégés. Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

SECTION 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Le COS maximal autorisé est de **0,55**.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

– aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers

Dans le cas où une partie a été détachée, depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE UB

Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat.

Elle comprend le **secteur UBa** qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 2

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration pour la protection de l'environnement.
- Les constructions ou installations à destination :
 - **d'activités industrielles**, hormis celles admises à l'article 2.
 - **d'entrepôts**,
 - **d'artisanat**, hormis celles admises à l'article 2.
 - **de commerces**, hormis celles admises à l'article 2.
 - **d'exploitation agricole ou forestière.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de sports et de loisirs.**
- **Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier.**
- **Les carrières.**

- Les décharges.

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

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

- **Les établissements ou installations à usage de commerces ou d'artisanat** à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Secteur UBa

- **Les établissements ou installations à usage industriels et installations classées soumises à déclaration** à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection du captage d'eau potable. Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les captages de Saint Martin de Bréthencourt est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

Plan de Prévention des Risques inondations des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille : l'étude technique caractérisant cet aléa est en cours de finalisation. Une fois validée, celle-ci donnera lieu à la production d'une cartographie des zones inondables à prendre en compte dans les zones concernées et à des préconisations particulières qui leur seront appliquées (constructions et aménagements).

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UB 3, UB 11 et UB 13, en application de l'article L. 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du

sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m**.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au moins de **5,00 mètres** d'emprise.
- Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées pour permettre un demi-tour.

3 - SENTES PIÉTONNES

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .123-1-5-6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Chemin de la Grande Mare – Bréthencourt

- Chemin de Marly - Bréthencourt

La protection de ces sentes identifiées nécessite :

- le maintien du couvert végétal,
- l'interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. **Les dispositions du règlement d'assainissement du SIBSO devront être strictement respectées.**

Dans les périmètres de zones d'assainissements non collectifs, tels que délimités dans la cartographie des Annexes du PLU, l'assainissement sera effectué conformément à la réglementation qui sera mise en place par la commune.

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

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Les préconisations du gestionnaire en matière de gestion d'eaux pluviales sont applicables dans la mesure où elles suivent celles instaurées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Orge-Yvette, opposable aux tiers.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale.

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de branchements d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés dans le domaine privé.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété .

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants,
- aux annexes des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...)

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions pourront être implantées **sur une limite séparative ou en retrait** par rapport à celles-ci aux conditions suivantes :

- retrait minimal de **6 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.

- retrait minimal de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les châssis fixes, les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis).

CAS PARTICULIERS

Les modifications, extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,30 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m²
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

Le nombre de niveaux est limité à R+ 1 + C.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,30 mètres à l'égout du toit**, ou au point haut de l'acrotère sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- **aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;**
- **aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.**

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couverture

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre **35 et 45°** sur l'horizontale.

Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes (zinc) pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les couvertures des constructions principales pourront être réalisées en tuiles ou en ardoises.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires devront s'insérer dans l'environnement immédiat ;
- Les capteurs solaires devront être disposés en un seul bandeau horizontal le long de la gouttière, ou bien être installés sur la totalité de la surface de la toiture notamment concernant les versants de toiture des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...).

Dans le cas de construction de maisons contemporaines ou de rénovations de style contemporain : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Les maçonneries en pierres ou en meulières seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.) est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre...

Clôtures

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales choisies dans la liste de végétaux préconisées joint en annexe IV du règlement.

- soit d'un muret enduit dont la hauteur sera inférieure ou égale à 1 mètre, piliers exclus et dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 mètre.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, **les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Divers

Les antennes paraboliques ne devront pas dans la mesure du possible être visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Il s'agit de :

- Calvaire - rue de la Croix de pierre – Bréthencourt

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation ainsi que pour les bâtiments encadrant les cours de ferme identifiées, à condition que la composition bâtie existante en périphérie de la cour soit recréée.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins **50%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

- mare – rue de la Croix de pierre – Bréthencourt

Les mares localisées au plan de zonage doivent être strictement préservées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Le C.O.S. maximal autorisé est de **0,40**

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

– aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers

Dans le cas où une partie a été détachée, depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE UC

**Zone résidentielle réservée
principalement à l'habitat peu dense.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration pour la protection de l'environnement.

- Les constructions ou installations à destination :

- **d'activités industrielles,**
- **d'entrepôts,**
- **d'artisanat,** hormis celles admises à l'article 2.
- **de commerces,**
- **d'exploitation agricole ou forestière.**

- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**

- **Les habitations légères de sports et de loisirs.**

- **Les dépôts de toute nature.**

- **Les carrières.**

- **Les décharges.**

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES
--

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

- Les établissements ou installations à usage d'artisanat à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection du captage d'eau potable. Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les captages de Saint Martin de Bréthencourt est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

Plan de Prévention des Risques inondations des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille : l'étude technique caractérisant cet aléa est en cours de finalisation. Une fois validée, celle-ci donnera lieu à la production d'une cartographie des zones inondables à prendre en compte dans les zones concernées et à des préconisations particulières qui leur seront appliquées (constructions et aménagements).

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UC 3, UC 11 et UC 13, en application de l'article L. 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m**.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au moins de **5,00 mètres** d'emprise.
- Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées pour permettre un demi-tour.

3 - SENTES PIÉTONNES

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .123-1-5-6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Rue Denisy – CR n°54 – Hautbout
- Chemin de la Brosse – CR n° 42 - Hautbout

La protection de ces sentes identifiées nécessite :

- le maintien du couvert végétal,
- l'interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. **Les dispositions du règlement d'assainissement du SIBSO devront être strictement respectées.**

Dans les périmètres de zones d'assainissements non collectifs, tels que délimités dans la cartographie des Annexes du PLU, l'assainissement sera effectué conformément à la réglementation qui sera mise en place par la commune.

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

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Les préconisations du gestionnaire en matière de gestion d'eaux pluviales sont applicables dans la mesure où elles suivent celles instaurées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Orge-Yvette, opposable aux tiers.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale.

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de branchements d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés dans le domaine privé.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Bande d'implantation

Les constructions doivent être édifiées dans **la bande d'implantation** figurée au plan de zonage lorsqu'elle existe.

Recul indiqué par rapport à la voie en entrée sud de Hautbout :

Les constructions doivent respecter le **recul de 20,00 m** indiqué au plan de zonage pour préserver les vues sur le centre ancien du hameau.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants,
- aux annexes des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...)

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions devront s'implanter **en retrait** par rapport à celles-ci aux conditions suivantes :

- retrait minimal de **8 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- retrait minimal de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les châssis fixes, les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis).

CAS PARTICULIERS

Les modifications, extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,30 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m²
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder **20%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

Le nombre de niveaux est limité à R+ 1 + C.

La **hauteur des bâtiments annexes** non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,30 mètres à l'égout du toit**, ou au point haut de l'acrotère sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- **aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;**
- **aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.**

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couverture

Les couvertures des constructions principales pourront être réalisées en tuiles ou en ardoises.

Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes (zinc) pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires devront s'insérer dans l'environnement immédiat ;
- Les capteurs solaires devront être disposés en un seul bandeau horizontal le long de la gouttière, ou bien être installés sur la totalité de la surface de la toiture notamment concernant les versants de toiture des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...).

Dans le cas de construction de maisons contemporaines ou de rénovations de style contemporain : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Les maçonneries en pierres ou en meulières seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.) est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre...

Clôtures

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales choisies dans la liste de végétaux préconisées joint en annexe IV du règlement,

- soit d'un muret enduit dont la hauteur sera inférieure ou égale à 1 mètre, piliers exclus et dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 mètre.

Sont proscrits les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée, les clôtures en fibrociment, les clôtures de type « claustra ».

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, **les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Divers

Les antennes paraboliques ne devront pas dans la mesure du possible être visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Il s'agit de :

- Mur en pierres – Entrée sud de Haubout

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation ainsi que pour les bâtiments encadrant les cours de ferme identifiées, à condition que la composition bâtie existante en périphérie de la cour soit recréée.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins **60%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

- Haie arbustive entrée sud de Hautbout, localisée sur le plan de zonage

Les **haies arbustives existantes**, identifiées au plan de zonage devront être protégées. Ces arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Le C.O.S. maximal autorisé est de **0,15**

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

– aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers

Dans le cas où une partie a été détachée, depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE UD

Zone destinée aux constructions à usage d'habitation.
L'urbanisation de la zone UD ne pourra être entreprise que dans le cadre d'un aménagement global tel que défini dans les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y appliquent.

Elle comprend un secteur UD1 et un secteur UD2 qui bénéficient de dispositions particulières à l'article 2

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration pour la protection de l'environnement.
- Les constructions ou installations à destination :
 - d'activités industrielles,
 - d'entrepôts,
 - d'artisanat,
 - d'hébergement hôtelier
 - d'exploitation agricole ou forestière.
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de sports et de loisirs.**
- **Les dépôts de toute nature.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES
--

Secteur UD1

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1 sous réserve que l'urbanisation de la zone soit réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » définies sur ce secteur.

Secteur UD2

Le secteur UD 2 pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors que l'ensemble des constructions prévues en secteur UD1 aura été réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » définies sur ce secteur.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection du captage d'eau potable. Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les captages de Saint Martin de Bréthencourt est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

Plan de Prévention des Risques inondations des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille : l'étude technique caractérisant cet aléa est en cours de finalisation. Une fois validée, celle-ci donnera lieu à la production d'une cartographie des zones inondables à prendre en compte dans les zones concernées et à des préconisations particulières qui leur seront appliquées (constructions et aménagements).

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UD 13, en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 – ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La desserte des secteurs devra se conformer aux principes d'aménagement précisés dans le document intitulé « Orientations d'aménagement et de programmation ».

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au moins de **6,00 mètres** d'emprise.
- Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées pour permettre un demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement. **Les dispositions du règlement d'assainissement du SIBSO devront être strictement respectées.**

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

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Les préconisations du gestionnaire en matière de gestion d'eaux pluviales sont applicables dans la mesure où elles suivent celles instaurées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Orge-Yvette, opposable aux tiers.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale.

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de branchements d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés dans le domaine privé.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les principes d'aménagement précisés dans le document intitulé « Orientations d'aménagement et de programmation » devront être respectés.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

L'implantation des constructions devra respecter les principes d'aménagement précisés dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation ».

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives des lots à créer aux conditions suivantes :

- retrait minimal de **8 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- retrait minimal de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les châssis fixes, les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis).

CAS PARTICULIERS

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit ou en haut de l'acrotère n'excède pas 2,30 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m²
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder **20%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **5 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrace où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

Le nombre de niveaux est limité à R+ C.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,30 mètres à l'égout du toit**, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- **aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;**
- **aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.**

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couverture

Les couvertures des constructions principales pourront être réalisées en tuiles ou en ardoises.

Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires devront être disposés en un seul bandeau horizontal le long de la gouttière, ou bien être installés sur la totalité de la surface de la toiture notamment concernant les versants de toiture des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...).

Dans le cas de construction de maisons contemporaines ou de rénovations de style contemporain : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Les maçonneries en pierres ou en meulières seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.) est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre...

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales choisies dans la liste de végétaux préconisées joint en annexe IV du règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, **les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Divers

Les antennes paraboliques ne devront pas dans la mesure du possible être visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins **50%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les parcs de stationnement seront plantés, à raison d'un arbre/100 m² de leur superficie.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

- Haie arbustive bordant la voie ferrée – Lieu-dit le Moulin Neuf

Les **haies arbustives existantes**, identifiées au plan de zonage devront être protégées.
Ces arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Le C.O.S. maximal autorisé est de **0,35**

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

– aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers

Dans le cas où une partie a été détachée, depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions projetées devront respecter dans leur conception et réalisation des exigences de performances énergétiques et environnementales renforcées et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE UEP

**Zone d'équipements publics ou
d'intérêt collectif.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**

- **Les constructions ou installations à destination :**

- **d'hébergement hôtelier**
- **de bureaux et de services**
- **de commerce**
- **d'artisanat**
- **de locaux industriels**
- **d'exploitation agricole ou forestière**
- **d'entrepôts**

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**

- **Les habitations légères de loisirs.**

- **Les carrières**

- **Les décharges**

- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE UEP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection du captage d'eau potable. Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les captages de Saint Martin de Bréthencourt est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

Plan de Prévention des Risques inondations des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille : l'étude technique caractérisant cet aléa est en cours de finalisation. Une fois validée, celle-ci donnera lieu à la production d'une cartographie des zones inondables à prendre en compte dans les zones concernées et à des préconisations particulières qui leur seront appliquées (constructions et aménagements).

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UEP 11 et UEP 13, en application de l'article L. 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m**.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UEP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. **Les dispositions du règlement d'assainissement du SIBSO devront être strictement respectées.**

Dans les périmètres de zones d'assainissements non collectifs, tels que délimités dans la cartographie des Annexes du PLU, l'assainissement sera effectué conformément à la réglementation qui sera mise en place par la commune.

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

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Les préconisations du gestionnaire en matière de gestion d'eaux pluviales sont applicables dans la mesure où elles suivent celles instaurées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Orge-Yvette, opposable aux tiers.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale.

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de branchements d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés dans le domaine privé.

4 – COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction nouvelle le nécessitant, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

**ARTICLE UEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES**

Les constructions peuvent être édifiées à l'**alignement des voies publiques** ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, **ou en retrait d'au moins 1 m.**

**ARTICLE UEP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Les constructions pourront être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait** par rapport à celles-ci aux conditions suivantes :

- retrait minimal de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- retrait minimal de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les châssis fixes, les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis).

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

**ARTICLE UEP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Aucune prescription.

ARTICLE UEP 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UEP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

ARTICLE UEP 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

- Lavoir – Route de Corbreuse - St Martin de Bréthencourt
- Barrage sur l'Orge près du lavoir- St Martin de Bréthencourt
- Ecole - St Martin de Bréthencourt
- Mairie - St Martin de Bréthencourt

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation ainsi que pour les bâtiments encadrant les cours de ferme identifiées, à condition que la composition bâtie existante en périphérie de la cour soit recréée.

ARTICLE UEP 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UEP 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 -7° du Code de l'Urbanisme:

- Haie arbustive bordant la voie ferrée – Lieu-dit le Moulin Neuf
- Mare au lieu-dit la Mare claire

Les mares localisées au plan de zonage doivent être strictement préservées.

Les **haies arbustives existantes**, identifiées au plan de zonage devront être protégées. Ces arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU
SOL**

ARTICLE UEP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »

CHAPITRE A

Cette zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

- Les constructions à destination :

- **d'hébergement hôtelier**
- **d'habitations**, hormis celles autorisées à l'article 2,
- **de bureaux**,
- **de commerce**,
- **d'industrie**
- **d'entrepôt**
- **d'artisanat.**

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**

- **Les habitations légères de loisirs.**

- **Les dépôts de véhicules.**

- **Les carrières** hormis celles autorisées à l'article 2,

- **Les décharges.**

- **Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier.**

- **Les aires de stationnement ouvertes au public.**

- **Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.**

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Zone A

Sont autorisées sous conditions :

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

- **Les installations et les occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations si les conditions définies au schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines, prescrit par arrêté préfectoral, joint en annexe VI, sont respectées.**

- **Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable dans le cadre de l'activité** à raison d'un logement par exploitation, de préférence intégré au bâtiment agricole où situé à proximité immédiate du bâtiment d'activité tout en respectant les normes en vigueur et dans la limite d'une surface de plancher de **200 m²**.

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes dans la limite de **200 m²** de surface de plancher totale.

- le camping à la ferme et les gîtes ruraux dans les bâtiments existants,

- **les dépôts, terrassements et affouillements liés aux activités autorisées** à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.

- **les carrières**, excepté dans les zones de protection radioélectrique, à condition de présenter un programme d'exploitation par tranches, avec réaménagement progressif en espace cultivé.

- conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme, le **changement de destination à l'intérieur du volume des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial** repérés au plan de zonage comme bâti et remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° pour en faire des gîtes ruraux, centre équestre, chambres d'hôtes, salles de réception ou artisanat, à condition que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole.

Sont concernées :

- la ferme de « la Brosse »
- la ferme de « Brouville »
- la ferme « les Brandelles »

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection du captage d'eau potable. Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les captages de Saint Martin de Bréthencourt est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

Plan de Prévention des Risques inondations des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille : l'étude technique caractérisant cet aléa est en cours de finalisation. Une fois validée, celle-ci donnera lieu à la production d'une cartographie des zones inondables à prendre en compte dans les zones concernées et à des préconisations particulières qui leur seront appliquées (constructions et aménagements).

Éléments paysagers à protéger : les sources, les haies arbustives, les secteurs de fort intérêt écologique et les sentes identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles A 3, et A13, en application de l'article L .123-1-5 6° et 7 °du Code de l'Urbanisme.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares:

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .123-1-5-6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant
Il s'agit de :

- Sente rurale n° 59 dite de Rougemont
- Chemin des Moulins CR n°38
- Chemin de la Mare – Bréthencourt
- Allée des Clos – CV12 - Bréthencourt
- CR. N° 45 - Hautbout
- CR de la Brosse N° 41 – Hautbout
- Chemin de la Brosse – VC n° 11
- CR n° 41
- CR n° 31
- Chemin aux ânes – CR n° 36
- Chemin des sources de l'Orge – CR n° 34 – Bréthencourt
- VC n° 10 d'Ablis à Bréthencourt
- CR n° 16 de Groslieu à Bréthencourt
- CR n° 14 dit des Fonds
- CR n° 13 de Groslieu à St Martin de Bréthencourt

La protection de ces sentes identifiées nécessite :

- le maintien du couvert végétal,
- l'interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public, dès lors que leur usage le nécessite.

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre si cette solution est possible (stockage/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de branchements d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés dans le domaine privé.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de **6 mètres de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc...)

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres** .

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües doivent être distantes les unes des autres d'au moins **6 mètres**.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation à l'égout du toit, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Le nombre de niveaux est limité à R+ 1 + C.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'exploitation agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les parois verticales des bâtiments agricoles devront être habillées extérieurement de clins de bois en pose verticale.

Clôtures

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes composée de plusieurs essences locales choisies dans la liste de végétaux préconisées joint en annexe IV du règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Il s'agit de :

- Calvaire – Carrefour du chemin de la mare et VC n°10 – Bréthencourt
- la ferme de « la Brosse »
- la ferme de « Brouville »
- la ferme « les Brandelles »

En cas de changement de destination ou de travaux d'aménagement, les **bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial** repérés au plan de zonage comme bâti et remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° devront être aménagés **à l'intérieur du volume existant**.

Des travaux sur les éléments protégés pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une **préservation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques des dits éléments**.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation ainsi que pour les bâtiments encadrant les cours de ferme identifiées ; dans ce cas la composition bâtie existante autour de la cour devra être recréée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Structures paysagères

- Alignement de pommiers – Ferme de Brandelles – Route de Corbreuse – VC n° 1
- Mare de la ferme de Brouville

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Les mares localisées au plan de zonage doivent être strictement préservées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La notion de COS n'est pas applicable aux constructions ou installations soumises à conditions spéciales autorisées dans la limite des surfaces de plancher définies à l'article 2.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »

CHAPITRE N

Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend :

- un **secteur Na**, très faiblement bâti, ne pouvant être considérée comme un SUC, site urbain constitué ; un SUC étant défini dans le SDRIF comme « *un espace bâti doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées . Son existence et ses limites sont appréciés au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voiries existantes* ».
- un **secteur Nb** réservé au lagunage,
- un **secteur Nj** , correspondant aux parcs et jardins aux abords des zones bâties,
- un **secteur Nh** correspondant aux zones humides de la vallée de l'Orge
! qui bénéficient de dispositions particulières à l'article 2 et 13.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

- **Les constructions ou installations à destination :**

- **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2
- **d'équipements publics ou d'intérêt collectif**, hormis celles autorisées à l'article 2
- **d'hébergement hôtelier**
- **de bureaux et de services**
- **de commerce**
- **d'artisanat**
- **de locaux industriels**
- **d'exploitation agricole**
- **d'entrepôts**

- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de sports et de loisirs.**
- **Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**

Secteur Nh

Sont **proscrites** toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toute nature même temporaires), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, pompage, et rejet sauf dispositions spécifiques précisées dans les prescriptions particulières ci-dessous.

Sont **interdites** toutes plantations de ligneux (arbres et arbustes) sur ces parcelles.

Sont également **interdits** les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrepage et création de mares peu profonde, curage...);
- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...).
- la gestion courante des infrastructures naturelles (taille...).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

Zone N hormis secteurs Na, Nj, Nh

- **les terrassements et affouillements de sol** à condition qu'ils soient nécessaires aux activités admises dans la zone ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle.

Secteur Na

- **L'extension des habitations existantes** régulièrement autorisées, sous réserve que la Surface de plancher après extension n'excède pas **30%** de la surface de plancher existante, dans une limite maximum de **200 m²**.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
- . les constructions provisoires et les caravanes,
- . les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Secteur Nb

- la réalisation des installations nécessaires au fonctionnement de lagunage,
- les terrassements et affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités admises dans la zone ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.

Secteur Ni

- la restauration et l'aménagement de constructions existantes dans les parcs et jardins sans augmentation de surface de plancher,
- la construction à usage d'abri de jardin sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 20 m².
- la construction de box pour chevaux dans la limite d'un élément par unité foncière sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 50 m².
- les piscines non couvertes hors sol.
- la création de serres de moins de 2,50 m de hauteur au-dessus du sol.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection du captage d'eau potable. Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les captages de Saint Martin de Bréthencourt est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

Éléments paysagers à protéger : les sources, les haies arbustives, les secteurs de fort intérêt écologique et les sentes identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3, et N13, en application de l'article L .123-1-5 6° et 7 °du Code de l'Urbanisme.

Plan de Prévention des Risques inondations des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille : l'étude technique caractérisant cet aléa est en cours de finalisation. Une fois validée, celle-ci donnera lieu à la production d'une cartographie des zones inondables à prendre en compte dans les zones concernées et à des préconisations particulières qui leur seront appliquées (constructions et aménagements).

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares:

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .123-1-5-6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Il s'agit de :

- Chemin des sources de l'Orge - CR n° 34
- Chemin des sources de l'Orge - CR n° 35 dit ancien chemin de la Brosse à St Martin de Bréthencourt
- CR n° 31
- CR n° 13 de Groslieu à St Martin de Bréthencourt
- Chemin du Gué d'Orge – VC n° 5
- Chemin des Moulins – CR n° 38
- Sente rurale n° 64 dite de la Fontaine – Bréthencourt
- Impasse de Marly – CR n° 31 – Bréthencourt

La protection de ces sentes identifiées nécessite :

- le maintien du couvert végétal,
- l'interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre si cette solution est possible (stockage/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de branchements d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés dans le domaine privé.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune construction ne pourra être édifiée à **moins de 6 mètres de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants,
- aux annexes des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...).

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...).

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contigües doivent être distantes les unes des autres d'au moins **6 mètres**.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation à l'égout du toit, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Le nombre de niveaux est limité à R+ 1 + C.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Éléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Il s'agit de :

- Lavoir – Fond de vallée – Bréthencourt
- Mur en pierres à l'alignement de la Grande Rue - entrée Est -St Martin de Bréthencourt

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales préconisée à l'annexe IV du présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

Éléments remarquables du paysage:

- Espace boisé en zone humide de la vallée de l'Orge
- Mare – Gué d'Orge

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.
Les mares localisées au plan de zonage doivent être strictement préservées.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

Secteur Nh

Prescriptions particulières relatives aux milieux à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Rappel: « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » (Article R421-23 h)

Le secteur Nh identifié au plan de zonage (vallée de l'Orge) est protégé en application de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme. Il doit être mis en valeur et préservé.

Éléments remarquables au titre prioritaire de l'intérêt écologique :

Prairies humides et milieux associés :

Les prairies humides permanentes et les milieux associés (communautés à Reine des prés, roselières basses, cressonnières...) seront conservées autant que possible, sans changement d'affectation des parcelles concernées (pas de destruction du couvert végétal). Il s'agira de pérenniser autant que possible les modes de gestion actuels assurant leur maintien.

Forêts feuillues mésophiles

Ce type de forêt identifié au plan de zonage du PLU, regroupe les forêts ni liées à la nappe ni situées sur des zones de sources ou de ruissellement.

On veillera, lors des travaux d'exploitation forestière, à respecter autant que possible l'intégrité globale du boisement dans toutes ses composantes.

Forêts riveraines et humides

Ce type de forêt identifié au plan de zonage du PLU, regroupe les forêts liées à la nappe et celles situées sur des zones de sources ou de ruissellement.

Outre les prescriptions précédentes, en cas de nécessité de travaux forestiers, les interventions se feront obligatoirement aux périodes de plus grand ressuyage des sols afin de ne pas les déstructurer et de limiter au maximum les effets de tassement ou d'ornièrages.

Le drainage pouvant entraîner une modification de l'alimentation de l'eau, au sein ou en amont des boisements alluviaux ainsi que dans les zones de sources n'est pas autorisé.

Eaux douces et stagnantes

Les mares et étangs doivent être préservés ; pas de travaux autres que nécessaires à leur bon entretien (débroussaillage, faucardage, curage) et ce, selon les modalités et lors des périodes les moins impactantes pour la faune et la flore.

Le drainage pouvant entraîner une modification de l'alimentation de l'eau en amont n'est pas autorisé.

Éléments remarquables au titre prioritaire du paysage :

- Boisements et bosquets identifiés au plan de zonage
- Espace boisé en zone humide de la vallée de l'Orge
- Haies bocagères

Éléments bocagers et assimilés

La coupe ou l'arasement des haies, arbres et bosquets identifiés, sont strictement interdits. La strate herbacée qui les accompagne qui doit être maintenue (aucun désherbage des pieds de haies et d'arbres).

Le choix des essences sera restreint à ceux contenus à la seule annexe VII.

CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrépage et création de mares peu profonde, curage...) ;
- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...).
- la gestion courante des infrastructures naturelles (taille...).

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU
SOL**

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions autorisées dans la limite des surfaces de plancher définies à l'article 2.

ANNEXES

I	Définitions	80
II	Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU	101
III	Normes de stationnement	102
IV	Liste des végétaux à privilégier et liste des végétaux à proscrire	106
V	Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux	108
VI	Arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au schéma directeur Départemental des structures agricoles des Yvelines	112
VII	Anciennes carrières abandonnées	117

ANNEXE I - DEFINITIONS

SOMMAIRE

	Pages
Zonage	81
Occupation du sol	84
Voirie	85
Terrain	87
Implantation, forme et volume des constructions	91
Hauteur	96
Coefficient d'occupation du sol	98
Divers	99

INDEX ALPHABETIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

DESIGNATION	PAGE	DESIGNATION	PAGE
Adaptations Mineures	99	Marge d'isolement	94
Acrotère	96	Mise en demeure d'acquérir	99
Affouillement de sol	83	Parcelle	93
Alignement	91	Préemption urbain (Droit de)	99
Coefficient d'occupation du sol	98	Secteur	81
Déclaration d'utilité publique	99	Servitude d'utilité publique	99
Dérogation	99	Surface de plancher	98
Emplacement réservé	83	Sol fini	96
Emprise et plateforme d'une voie	86	Superficie du terrain	88
Espace boisé classé	83	Terrain	86
Exhaussement de sol	83	Voirie et réseaux divers (VRD)	91
Groupe d'habitations	84	Voie publique, privée, en impasse	85
Groupe de constructions	95	Zonage	81
Hauteur	96	Zone	81
Installations classées	84	Zone naturelle	82
Implantation des constructions	92	Zone urbaine	81
Limites séparatives d'un terrain	92	Zone d'activité	82
Lotissement	84	Zone non aedificandi	86

Z O N A G E

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. À chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UG...).

ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

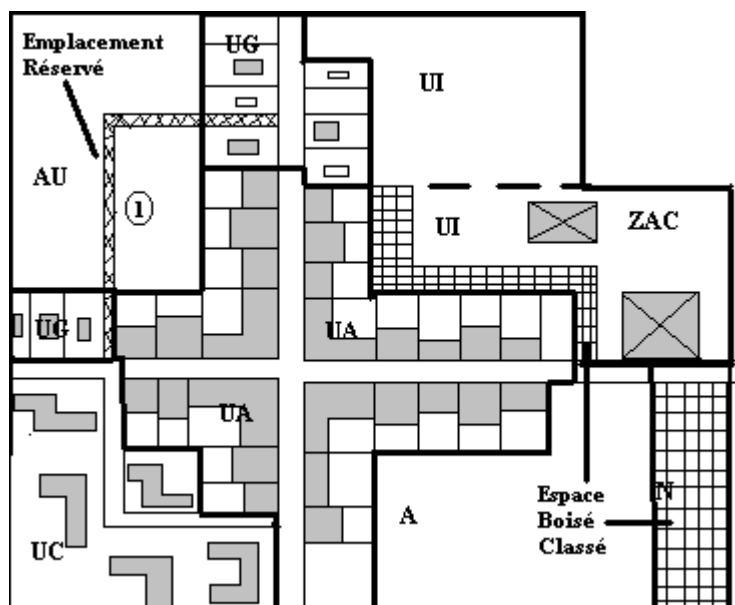
ZONES D'ACTIVITES

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.



EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dits classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès de la Direction Départementale des Territoires.

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 2 ha et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 2 ha et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entre dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

LOTISSEMENT :

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est constitué dès le 1er détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une déclaration préalable ou un permis de construire.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

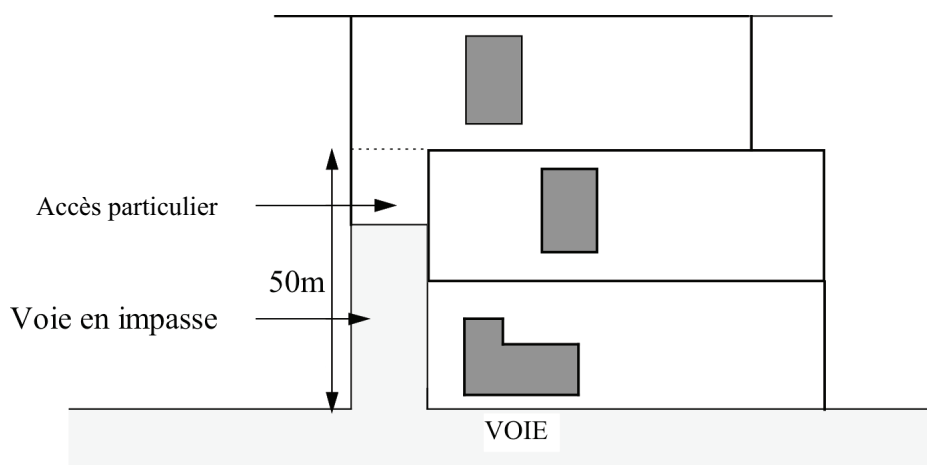
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

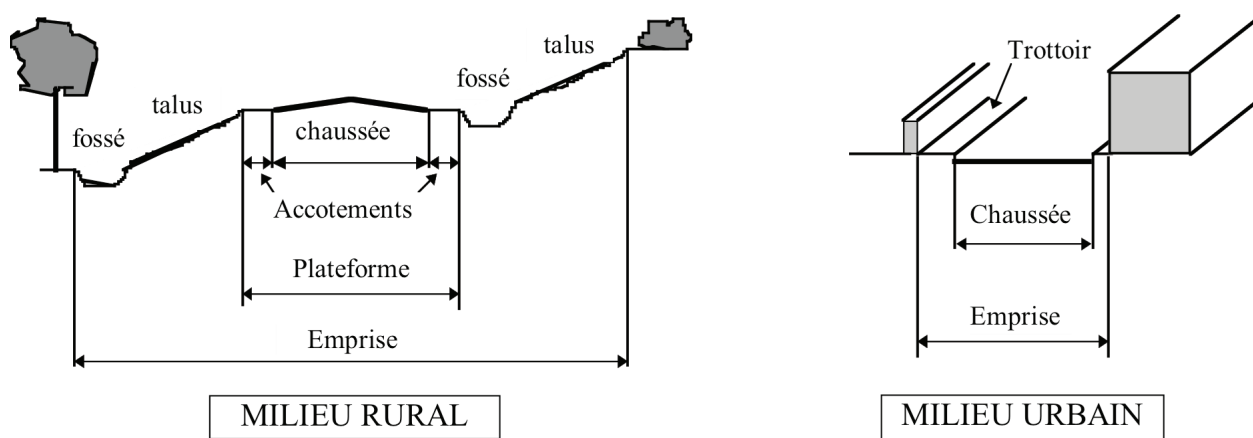


ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS , etc.) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

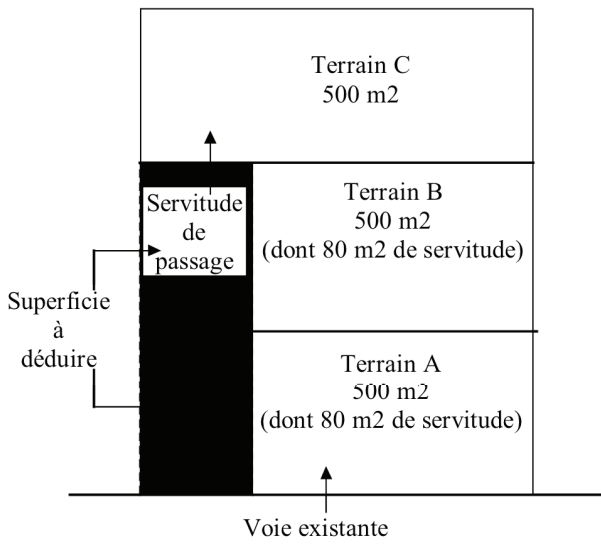
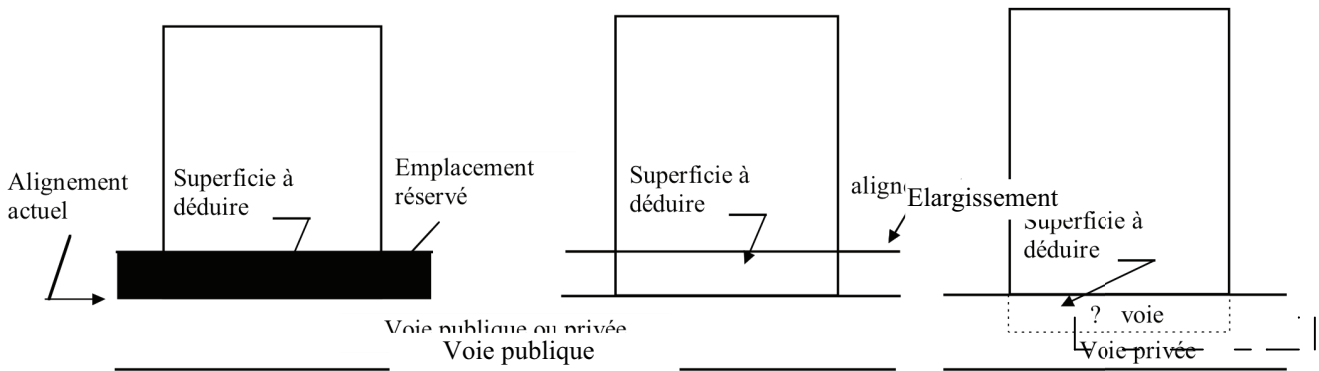
1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

2°) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme)

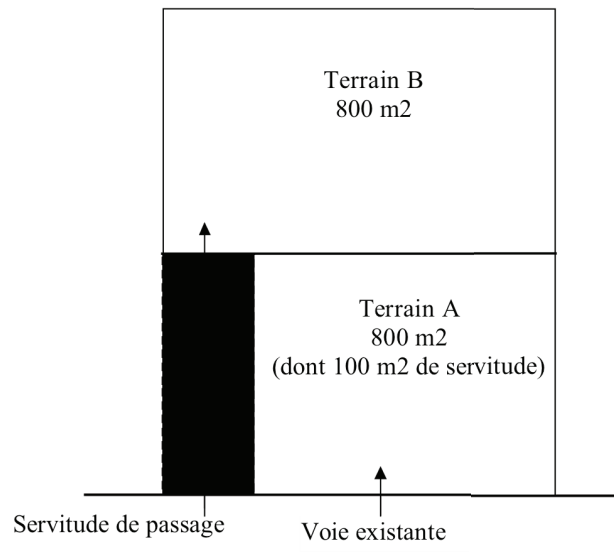
SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.



La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

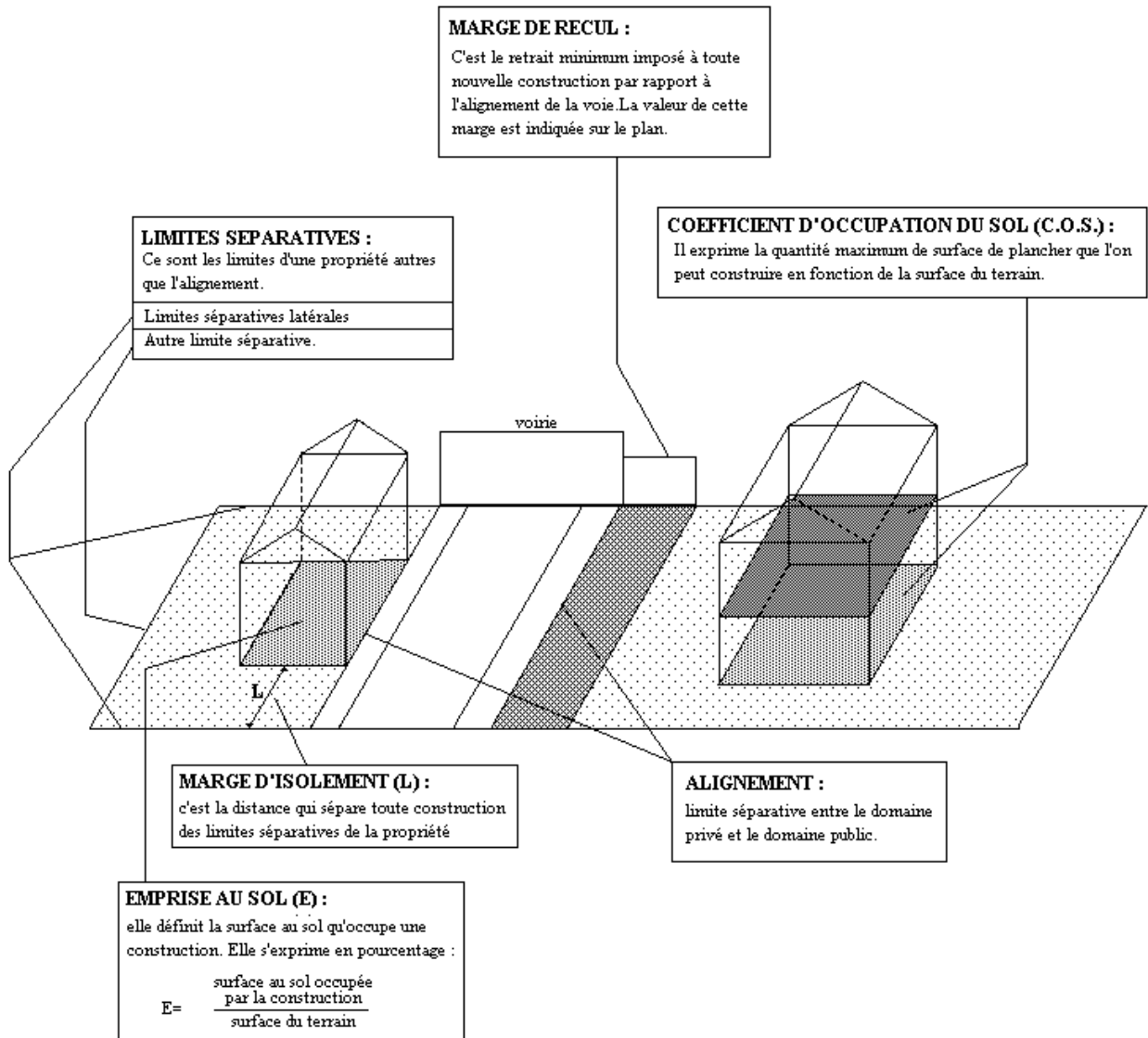
Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc.) .

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc.).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

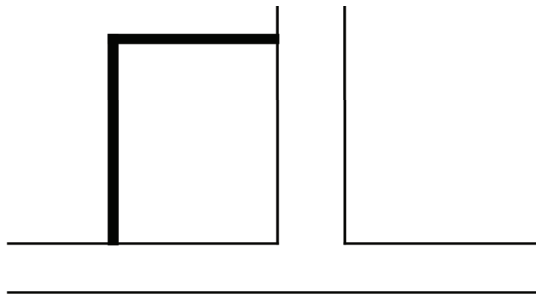


Fig 1

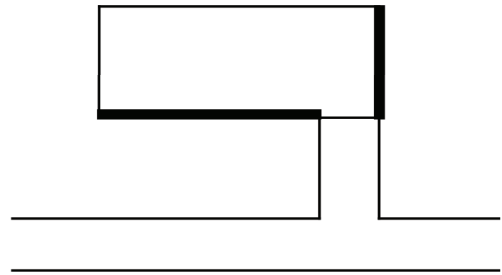


Fig 2

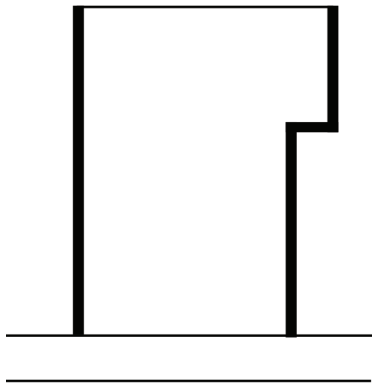


Fig 3

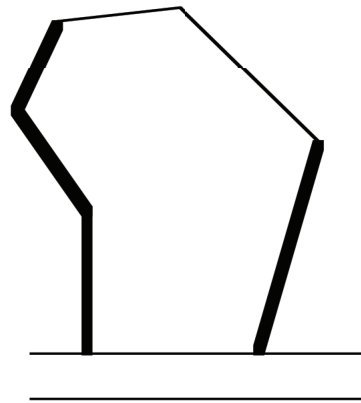


Fig 4

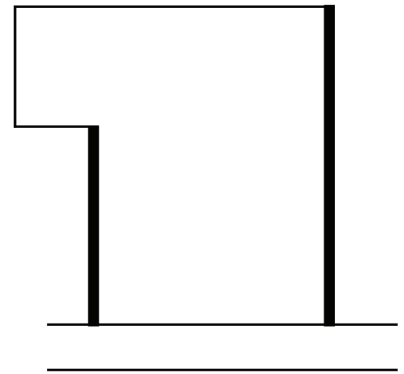


Fig 5

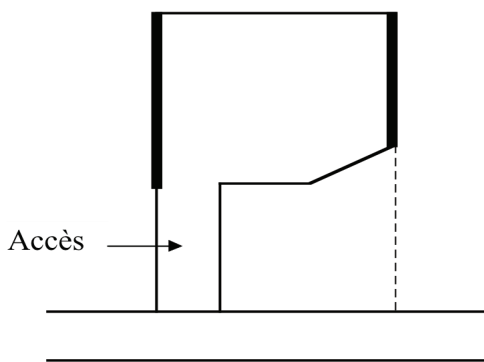


Fig 6

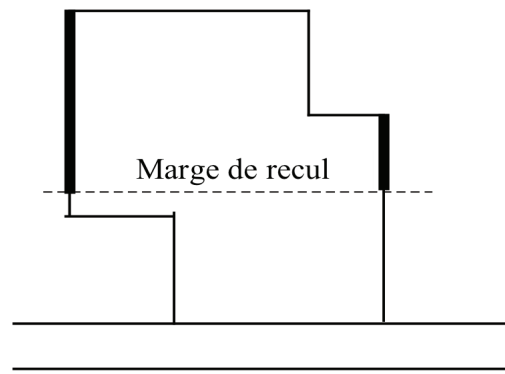


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire-voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

Ne sont pas pris en compte les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

- Marge d'isolement concernant les châssis rampants

Dans le cas de la présence d'un châssis rampant, la règle H=L se prend par rapport à la partie haute du châssis rampant.

MODIFICATION, EXTENSION OU SURÉLEVATION DE BÂTIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

ACROTÈRE

Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

HAUTEUR A L'ÉGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire-voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures-terrasses

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

TERRAIN NATUREL

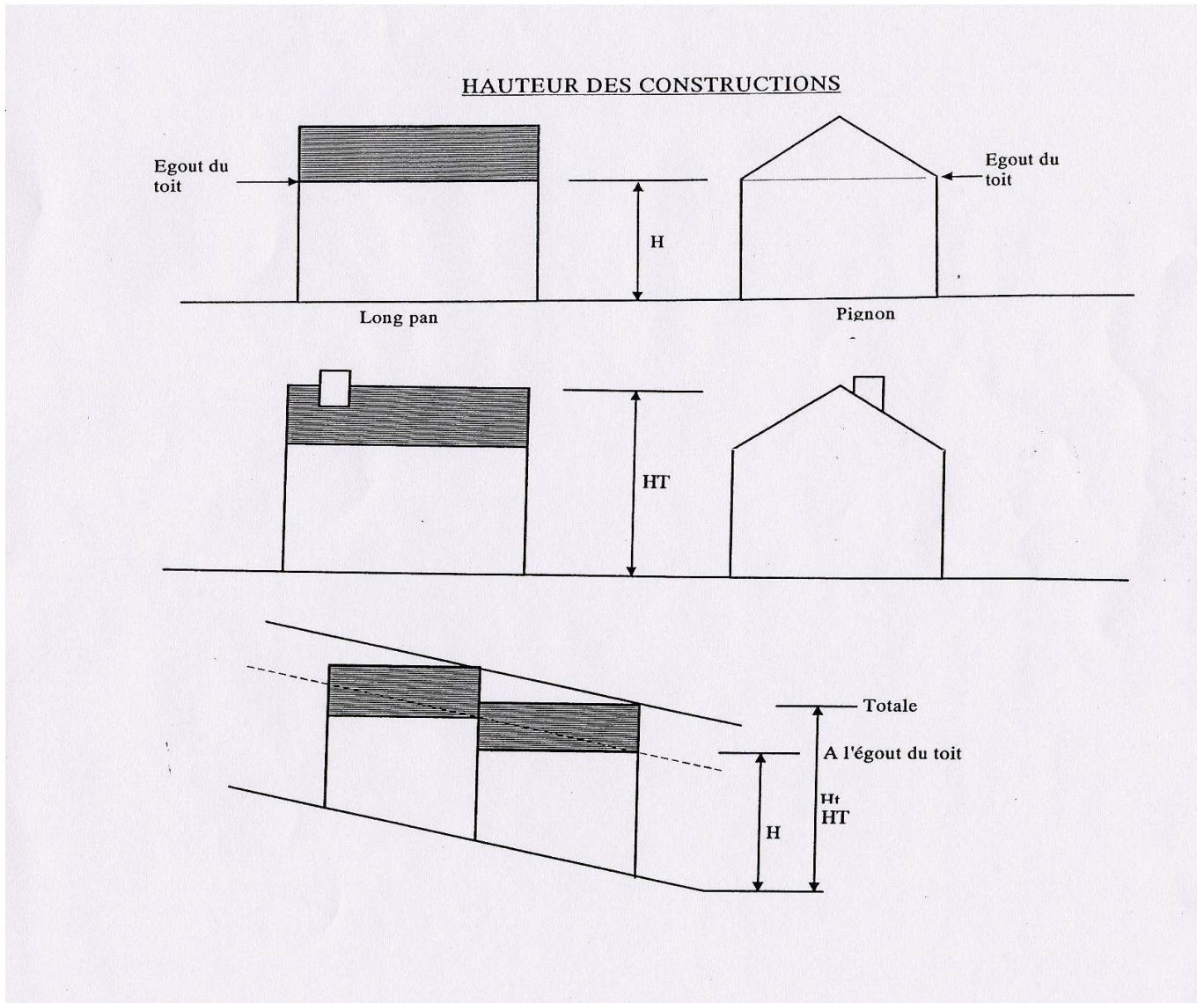
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de surface de plancher.

Un dépassement du COS de 20% pourra être autorisé pour la réalisation de logements sociaux sur délibération de la Commune (article L 127-1 du Code de l'Urbanisme).

Un dépassement du COS de 20% pourra être autorisé pour les constructions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat sur délibération de la commune (article L 128-1 du Code de l'Urbanisme).

C.O.S. RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser $1000 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de surface de plancher.
Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction résulte de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

D I V E R S

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

A N N E X E I I

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES)

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III – NORMES DE STATIONNEMENT

Les besoins en places de stationnement pour certaines activités varient en fonction des possibilités de desserte par les transports en commun.

Un secteur bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun lorsqu'il existe à moins de 300 m une gare SNCF – RER ou un ou des arrêts de bus situés sur des lignes desservant des lieux de centralité importants avec une fréquence de passage et des amplitudes horaires satisfaisantes.

La desserte est moyenne lorsque la gare ou les arrêts de bus sont situés entre 300 et 600m ou lorsque les lignes de transport en commun ne desservent pas des pôles importants ou avec une fréquence de passage et amplitudes horaires peu satisfaisantes.

La desserte est mauvaise dans les autres cas.

1 – LOGEMENTS

Il sera prévu au minimum :

a) Maisons individuelles :

2 places par logement.

b) Logements collectifs :

- 2 places par logement de 3 pièces principales et plus.

- 1,5 place par logement jusqu'à 2 principales

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

c) Stationnement deux roues :

1 % minimum de la Surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

• Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

1 place 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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

• **Stationnement des visiteurs :**

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

2 – EQUIPEMENTS DIVERS :

a) Hôtels :

- 1 place par chambre,
- 1 place de car par tranche de 100 chambres.

b) Restaurants :

Bonne desserte : 1 place/10 m² de salle

Moyenne ou mauvaise desserte : 3 places/10 m² de salle.

Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 place/10 m² dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

c) Camping et stationnement des caravanes :

1 place par emplacement de tente ou de caravane.

3 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Ecole primaire ou école maternelle : 1 place par classe et par emploi administratif

Stationnement deux roues (couvert) :

0,1 m² par élève.

4– EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Nombre de places :

- **Pensionnaires :** 2 % du nombre de chambres,
- **Visiteurs :** 10 % du nombre de chambres,
- **Personnel :** 40 % du nombre de personnes employées.

Crèches – Halte garderies :

- **Crèche de 60 berceaux :** Personnel 6 places,
Parents 2 à 10 places selon la desserte.
- **Crèche de 40 berceaux :** Personnel 4 places,
Parents 2 à 7 places selon la desserte.
- **Halte garderie 20 pl. :** Personnel 2 places,
Parents 2 à 3 places selon la desserte.

5 – EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

SALLES DE SPECTACLES :

a)- Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :

- Personnel :** 1 place voiture pour 30 à 40 employés.
Public : 1 place voiture pour 3 places de spectateurs,
1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,
1 place car pour 140 places de spectateurs.

b) Salle de spectacle à vocation locale :

En centre-ville avec bonne desserte : idem théâtres, mais 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.

En périphérie : idem théâtres.

SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

Salle polyvalente à vocation locale :

Idem salles de spectacles à vocation locale.

Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc... :

1 place voiture pour 3 personnes.

6 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

STADES :

Automobiles :

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par
- 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

Deux roues :

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

Cars :

- Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (véhicules particuliers) d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

TENNIS :

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

GYMNASE :

- 28 pl. pour 1000m² de Surface de plancher pour les véhicules particuliers
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

12 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

13- CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

14 – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Emplacements privés :

- dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
- dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places

- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
- places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

ANNEXE IV

LISTE DES VÉGÉTAUX A PRIVILÉGIER LISTE DES VÉGÉTAUX A PROSCRIRE

LISTES DE VÉGÉTAUX À PRIVILÉGIER

Annexe IV-1 : Arbres, arbustes d'utilisation locale (à réserver aux zones U)

Buis commun (*Buxus sempervirens*) - Cerisier à grappes (*Prunus padus*) - Châtaignier (*Castanea sativa*) - Cormier (*Sorbus domestica*) - Érable plane (*Acer platanoides*) - Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) - Groseillier (*Ribes* sp.) - If (*Taxus baccata*) - Lilas (*Syringa vulgaris*) - Noyer (*Juglans regia*) - Poirier (*Pyrus* sp.) - Pommier (*Malus domestica*) - Prunier myrobolan (*Prunus cerasifera*) - Seringat (*Philadelphus coronarius*)...
Plus toutes les espèces de la liste V-2 et toutes espèces recevant l'approbation du PNR HVC

Annexe IV-2 : Arbres et arbustes autochtones (pour toutes zones A ; U ; N)

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) - Aubépine (*Crataegus monogyna*) - Alisier torminal (*Sorbus torminalis*) - Bouleau verruqueux (*Betula pendula*) - Bourdaine (*Frangula dodonei*) - Charme (*Carpinus betulus*) - Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Chèvrefeuille des haies (*Lonicera periclymenum*) - Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Églantier (*Rosa* sp.) - Érable champêtre (*Acer campestre*) - Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) - Genêt à balai (*Cytisus scoparius*) ; Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Houx (*Ilex aquifolium*) - Merisier (*Prunus avium*) - Néflier (*Mespilus germanica*) - Noisetier (*Corylus avellana*) - Orme champêtre (*Ulmus minor*) - Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*) - Pommier sauvage (*Malus sylvestris*) - Prunellier (*Prunus spinosa*) - Saule cendré (*Salix gr. cinerea*) - Saule marsault (*Salix caprea*) - Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*) - Sureau noir (*Sambucus nigra*) - Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) - Tremble (*Populus tremula*) - Viorne obier (*Viburnum opulus*)...

LISTE DE VÉGÉTAUX À PROSCRIRE

Annexe IV-3 : Espèces exotiques invasives à proscrire

Érable négondo (*Acer negundo*) - Ailante (*Ailanthus altissima*) - Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*) - Asters nord-américains (*Aster* sp.) - *Artemisia verlotiorum* (Armoise des frères Verlot) - Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) - Vergerettes (*Conyza* sp.) - Soleils (*Helianthus* sp.) - Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*) - Balsamines asiatiques (*Impatiens* sp.) - Renouées du Japon (*Reynoutria gr. japonica*) - Robinier (*Robinia pseudoacacia*) - Solidages (*Solidago* sp.)...

Spécifiquement dans les pièces d'eau : Elodées (*Elodea* sp.) - Myriophille du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*) - Lagarosiphon (*Lagarosiphon major*) - Jussie (*Ludwigia grandiflora*) - Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta*)...

Cette liste n'est pas exhaustive et en cas de doute, avis peut être pris auprès du PNR de la haute vallée de Chevreuse ou du Conservatoire botanique national du Bassin parisien.

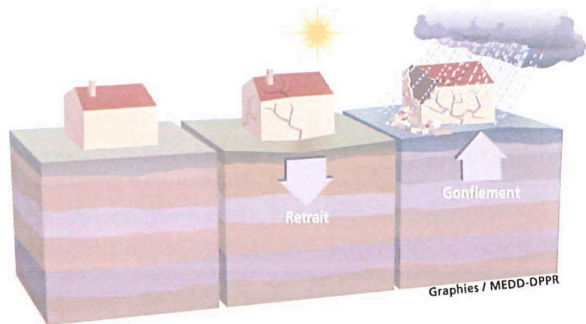
ANNEXE V

RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

CONSEILS ET RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FUTURES SUR SOLS ARGILEUX

COMPRENDRE LE PHENOMENE

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Certaines argiles dites "gonflantes" changent de volume selon la teneur en eau du sol : retrait lors d'une sécheresse, gonflement en période humide. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.



Les deux facteurs déclenchants sont le climat et l'homme :

- le climat, parce que le retrait-gonflement est directement lié à la variation de la teneur en eau, donc aux précipitations ou aux sécheresses ;
- l'homme, s'il a effectué des travaux d'aménagement qui modifient les écoulements d'eau superficiels et souterrains.



LES DESORDRES AUX CONSTRUCTIONS





Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes. Ils se manifestent généralement de la façon suivante :

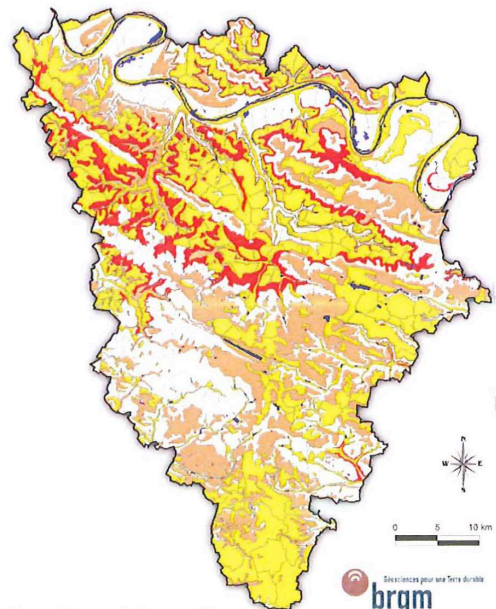
- fissuration des structures ;
- désencastrement des éléments de charpente ;
- distorsion des portes et fenêtres ;
- décollement des bâtiments annexes ;
- dislocation des dallages et des cloisons ;
- rupture des canalisations.

Les Yvelines sont particulièrement touchées puisqu'il s'agit du département français dans lequel le coût cumulé des indemnités versées pour des sinistres de ce type est le plus élevé :

- 46 arrêtés interministériels reconnaissant l'état de catastrophe naturelle pour ce seul aléa au 31 décembre 2005.
- 133 communes concernées par ces arrêtés, soit plus de la moitié des 262 communes que compte le département

QUELLES SONT LES ZONES CONCERNEES ?

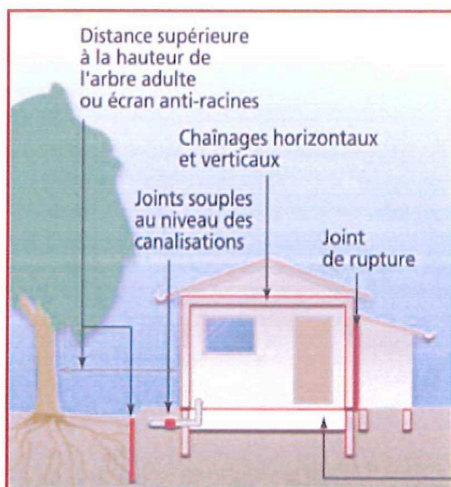
-  Aléa fort (8% du territoire départemental)
-  Aléa moyen (20% du territoire départemental)
-  Aléa faible (38% du territoire départemental)
-  Hors zone d'aléa (34% du territoire départemental)



Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles
Pour plus de détails, retrouver le zonage de votre commune sur www.argiles.fr

CONSTRUIRE SUR UN SOL SENSIBLE

Dans les zones d'aléas faibles à fort, il est fortement conseillé de réaliser une **étude géotechnique sur la parcelle** à construire. A défaut d'étude, quelques principes doivent être respectés pour limiter les désordres les plus courants. Ces principes sont inscrits dans les documents techniques que les professionnels de la construction doivent respecter (DTU).

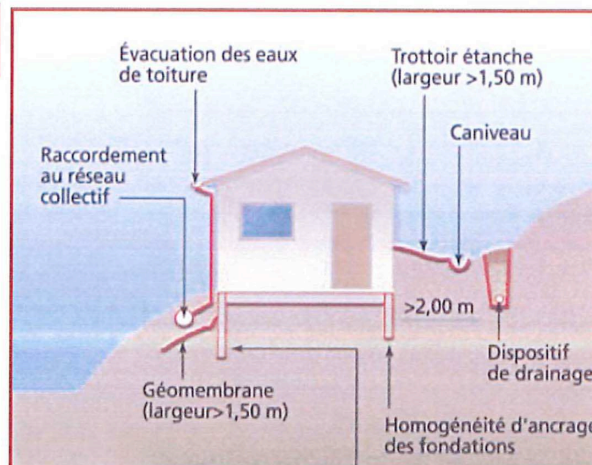


Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Respectez une profondeur minimale de fondation : 1,20 m en aléa fort, 0,80 m en aléa moyen à faible.
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage homogène même pour les terrains en pente, éviter les sous-sols partiels).
- Préférer les sous-sols complets ou planchers sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.
- Prévoir des chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés (garages, annexes...).
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière au sous-sol.

Éloigner les plantations d'arbres, éviter les variations localisées d'humidité

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la construction inférieure à la hauteur de l'arbre adulte, ou mettre en place des écrans anti-racines de 2 m de profondeur au minimum.
- Éviter les drains à moins de 2 m de la construction, ainsi que les pompages à usage domestique à moins de 10 m.
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible.
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Réaliser un trottoir anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,5 m sur le pourtour de la construction (terrasse ou géomembrane).
- Prendre toutes les précautions nécessaires en cas d'action sur le bâtiment, telle que changement de destination, extension, ajout d'annexe, restauration lourde susceptible d'entraîner une intervention sur les structures porteuses.



LIENS UTILES



Site internet dédié du BRGM :
www.argiles.fr

Site de la prévention des risques majeurs :
www.prim.net
Site de la DDT 78 :
www.yvelines.equipement.gouv.fr

ANNEXE VI

**ARRETES PREFECTORAUX EN VIGUEUR RELATIFS
AU SCHEMA DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES
STRUCTURES AGRICOLES DES YVELINES**

*Direction Départementale
De l'Équipement et de l'Agriculture
Service de l'Économie Agricole*

ARRETE PREFECTORAL n° B 2007 - 0015

**ETABLISSANT LE SCHEMA DIRECTEUR DEPARTEMENTAL
DES STRUCTURES AGRICOLES DES YVELINES**

Le Préfet des Yvelines
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU les articles L 312-1, L312-5, L 312-6, L 330-1 et L 331-1 à L 331-6 du Code Rural relatif à l'orientation des structures des exploitations agricoles,

VU la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole et notamment son article 14,

VU les arrêtés préfectoraux n° B 2000-006 et n° B 2000-007 du 27 avril 2000 relatifs à la fixation de l'unité de référence et établissant le schéma directeur départemental des structures des Yvelines,

VU l'avis rendu par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture des Yvelines, lors de sa réunion du 18 décembre 2006,

VU la délibération de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France en date du 29 novembre 2006,

VU la délibération du Conseil Général du département des Yvelines en date du 16 février 2007,

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines.

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : Orientations et priorités de la politique d'aménagement des structures dans le département des Yvelines.

A. Les orientations ont pour objectifs :

- de favoriser l'installation :
 - de jeunes agriculteurs répondant aux conditions de capacité et de formation requises pour l'obtention des aides publiques à l'installation,
 - de jeunes agriculteurs engagés dans une démarche d'installation progressive et de conforter ces installations une fois celles-ci réalisées,
- d'éviter le démembrement d'exploitations viables pouvant permettre l'installation d'un ou plusieurs agriculteurs,

- de favoriser l'agrandissement des exploitations dont les dimensions, les références de production ou les droits à aides sont insuffisants au regard des critères arrêtés en matière d'unité de référence,
- de permettre l'installation ou de conforter l'installation d'agriculteurs pluri-actifs partout où l'évolution démographique et les perspectives économiques les justifient.

B. En fonction de ces orientations, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorités suivant :

- a) Installation d'un jeune agriculteur remplissant les conditions d'octroi d'aides à l'installation (y compris dans le cadre de l'installation progressive),
- b) Agrandissement de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs, afin de lui permettre de satisfaire aux engagements souscrits,
- c) Reconstitution de l'exploitation familiale au profit d'un descendant (jusqu'au troisième degré),
- d) Autre installation (hors bénéfice des aides publiques à l'installation),
- e) Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation dans la limite de superficie précédemment mise en valeur dans l'Ile-de-France,
- f) Agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan d'investissement, pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis dans ce plan,
- g) Autre agrandissement compte-tenu de l'âge et de la situation professionnelle du demandeur,
- h) Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que l'Ile-de-France.

Toutefois, en cas de concurrence entre non-prioritaires ou au sein d'une même catégorie de prioritaires, les éléments mentionnés à l'article L 313-3 du code rural permettront de départager les candidats.

ARTICLE 2 : Unité de référence (U.R.) et Surface minimum d'installation (S.M.I.)

a) En application de l'article L 312-5 du Code Rural, l'unité de référence (U.R.) pour le département des Yvelines est fixée comme suit :

Production	Unité de référence (ha)
Grandes cultures et polyculture élevage	120 ha
Production légumières	
cultures légumières de plein champ (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises)	24 ha
cultures maraîchères sous abris froids	4,5 ha
cultures maraîchères sous serres chauffées	1,8 ha
Pépinières	
Jeunes plants	3 ha
Autres pépinières	15 ha
Arboriculture	
Hautes tiges	33 ha
Basses tiges	24 ha
Cultures florales	
De plein air	4,8 ha
Sous abri (serres froides, châssis)	1,65 ha
Serres ou châssis chauffés	0,75 ha
Pivoines	6 ha

Champignonnières	3 ha
Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales	16,5 ha
Cressonnières	0,96 ha
Pisciculture	0,6 ha

b) En application de l'article L 312-6 du Code Rural, la surface minimum d'installation (S.M.I.) pour le département des Yvelines est fixée comme suit :

Production	Surface Minimum d'Installation (ha)
Grandes cultures et polyculture élevage	40 ha
Productions légumières	
cultures légumières de plein champs (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises)	8 ha
Cultures maraîchères intensives (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises)	3,25 ha
cultures maraîchères sous abris froids	1,5 ha
cultures maraîchères sous serres chauffées	0,6 ha
Pépinières	
Jeunes plants	1 ha
Autres pépinières	5 ha
Arboriculture	
Hauts tiges	11 ha
Basses tiges	8 ha
Cultures florales	
De plein air	1,6 ha
Sous abri (serres froides, châssis)	0,55 ha
Serres ou châssis chauffés	0,25 ha
Pivoines	2 ha
Champignonnières	1 ha
Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales	5,5 ha
Cressonnières	0,32 ha
Pisciculture	0,2 ha

ARTICLE 3 : Sont soumises à autorisation préalable les opérations mentionnées à l'article L 331-2 du Code Rural, et notamment les opérations suivantes :

- Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois l'unité de référence.
- Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 1/3 l'unité de référence, ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil.
- Les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation est supérieur à vingt cinq kilomètres par la voie d'accès la plus courte.
- La prise de participation dans une autre exploitation, dès lors que l'exploitant met en valeur directement ou indirectement plusieurs unités de production, quels qu'en soient le statut, la forme ou le mode d'organisation juridique, et pour autant que la somme des unités de

production mises en valeur après l'opération envisagée dépasse le seuil d'une unité de référence.

ARTICLE 4 : Sont soumises à déclaration, sur simple papier libre adressé par le bénéficiaire des terres à la DDAF dans un délai maximum d'un mois après le départ effectif de l'ancien exploitant, les opérations mentionnées au II de l'article L 331-2 du code rural et notamment :

- Les opérations réalisées par les SAFER n'ayant pour conséquence ni la suppression d'une unité économique égale ou supérieure au tiers de l'unité de référence, ni l'agrandissement, par l'attribution d'un bien préempté par la SAFER, d'une exploitation dont la surface totale après cette cession excède deux fois l'unité de référence.
- La mise en valeur de biens agricoles reçus par donation, vente, location, ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré. Dans ce cas, la déclaration n'est recevable que si les trois conditions suivantes sont remplies simultanément :
 - o Le déclarant doit justifier de la capacité ou de l'expérience professionnelle requise ;
 - o Le bien doit être libre de location au jour de la déclaration ;
 - o Le bien doit être la propriété du parent ou allié (3^{ème} degré) depuis 9 ans au moins.

ARTICLE 5 : En application de l'article 11 de la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986, modifié par l'article 34 de la loi n° 91-73 du 18 janvier 1991, relatifs à l'abaissement à 60 ans de l'âge de la retraite sans que cela fasse obstacle au bénéfice des prestations de vieillesse agricole, la surface dont un agriculteur est autorisé à poursuivre l'exploitation ou la mise en valeur, est fixée au cinquième de la surface minimum d'installation.

ARTICLE 6 : Les arrêtés préfectoraux n° B 2000-007 du 27 avril 2000 établissant le Schéma Directeur des Structures Agricoles et B 2000-006 du 27 avril 2000 relatif à la fixation de l'unité de référence pour le département des Yvelines sont abrogés.

ARTICLE 7 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines et Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture des Yvelines, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

VERSAILLES, le 27 février 2007

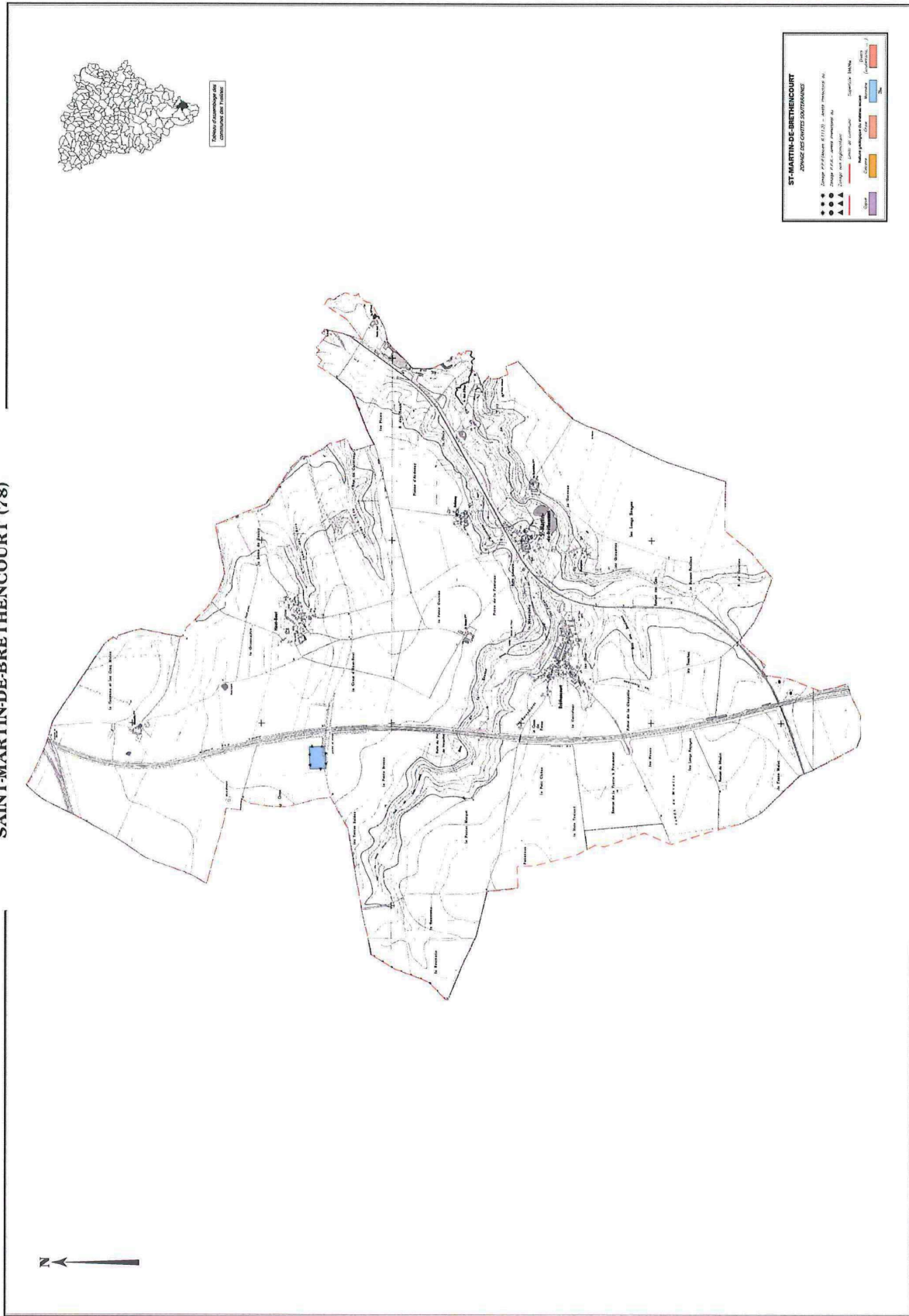
Signé LE PREFET DES YVELINES.

ANNEXE VII

ANCIENNES CARRIÈRES ABANDONNÉES

La commune est concernée par le risque lié à l'effondrement d'anciennes carrières abandonnées. À ce titre elle est incluse dans un périmètre de risques approuvé le 3 mars 1986 en application de l'article R 111.3 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement sur ces secteurs doit faire l'objet au préalable d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

SAINT-MARTIN-DE-BRETHENCOURT (78)



Édité par l'INSPECTION GÉNÉRALE des CARRIÈRES en 2001
DEPARTEMENTS des YVELINES, du VAL D'OISE et de l'ESSONNE

REGLEMENT