

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du



SOMMAIRE



PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT **1**

1 Avant-Propos **4**

1.1 Que détermine le PLU ? 5

1.2 Comment utiliser ces documents ? 5

2 Dispositions générales **7**

2.1 Champ d'application 8

2.2 Portée respective du règlement 8

2.3 Division du territoire en zones 11

2.4 Règles dérogatoires 13

2.5 Rappels 15

2.6 Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme 17

2.7 Applications des règles d'urbanisme 23

2.8 Abstraction des prescriptions edictées aux articles 2 à 8 36

2.9 La commune face aux risques 36

2.10 dispositions relatives aux zones humides 37

2.11 Isolement acoustique des constructions 39

2.12 Valorisation des eaux pluviales 40

2.13 Accessibilité des logements 40

2.14 définitions 40

3 Dispositions applicables aux zones urbaines **47**

3.1 Dispositions applicables à la zone UA 48

3.2 Dispositions applicables à la zone UE 58

3.3 Dispositions applicables à la zone UF 67

3.4 Dispositions applicables à la zone UH 75

3.5 Dispositions applicables à la zone UL 84





SOMMAIRE



3.6 Dispositions applicables à la zone UP	91
4 Dispositions applicables aux zones naturelles	97
4.1 Dispositions applicables à la zone N	98
4.2 Dispositions applicables à la zone 1N	104
4.3 Dispositions applicables à la zone 2N	111
5 Dispositions applicables aux zones agricoles	117
5.1 Dispositions applicables à la zone A	118
5.2 Dispositions applicables à la zone AEs	124





1

AVANT-PROPOS

1.1 QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Une première partie présente les dispositions générales, applicables à l'ensemble du territoire et notamment :

- Des effets respectifs du règlement du P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

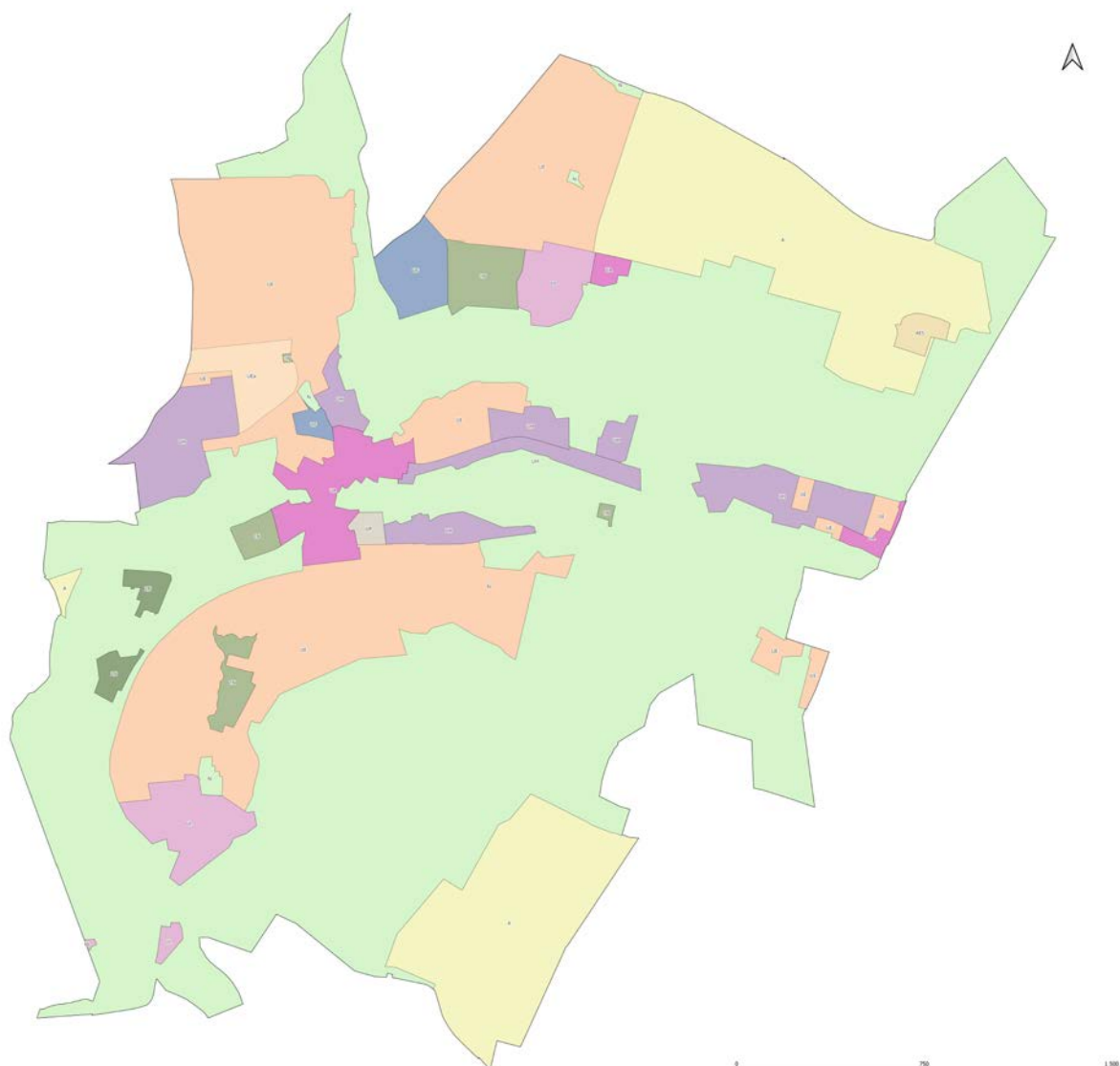
Les parties suivantes détaillent les dispositions applicables à chacune des zones identifiées au plan de zonage.

1.2 COMMENT UTILISER CES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1) Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres.
- 2) Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
- 3) Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - **Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable** pour comprendre le contexte général.
 - Les **documents graphiques** qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - o Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - o Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
 - o Les protections paysagères (arbres remarquables, espaces boisés classés, etc.)
 - ...
 - **Les annexes** qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - o Les servitudes d'utilité publique.
 - o Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Règlement graphique simplifié



2

DISPOSITIONS GENERALES

2.1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

2.2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public ci-dessous qui demeurent applicables sur le territoire communal.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

Article L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22

Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.

Article R.111-4 relatif aux sites ou vestiges archéologiques.

Article R.111-5 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.

Article R.111-21 et R.111-22 relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions.

Article R.111-23 et R.111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques.

Article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement.

Article R.111-26 relatif au respect du code de l'environnement (Art. 110-1 et 110-2).

Article R.111-27 relatif à l'intégration du projet dans son site.

Article R.111-31 à R.111-50 relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Article R.111-51 relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

S'appliquent nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du P.L.U,
- Les dispositions du Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF),
- Les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,
- Les dispositions du Schéma d'Aménagement et des Gestion Eaux (SAGE Orge – Yvette),

- Le Plan de Gestion Risques inondation (PGRI) Seine-Normandie,
- Les dispositions de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse,
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Île-de-France,
Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France,
- Le Schéma de cohérence écologique d'Île-de-France (SRCE),
- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans,
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement),

- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (article L153-11 du Code de l'Urbanisme).

Autorisation des sols et desserte par les réseaux

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L111-11 du Code de l'Urbanisme)

2.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles et/ou forestières à préserver (N).

Zones	Secteurs	Vocation
Urbaines	UA (page 49)	Il s'agit généralement du secteur urbain aggloméré dense du centre-ville avec une forte densité et des constructions constituant ordinairement un front bâti à l'alignement. Les dispositions applicables visent à édifier les futures constructions en harmonie avec le bâti actuel et à renouveler le centre-ville en permettant des mutations et en renforçant son attractivité.
	UE (page 59)	Il s'agit des quartiers d'habitat peu dense à prédominance pavillonnaire où les constructions sont généralement implantées en recul des voies. Cette zone fait l'objet d'un secteur UEa correspondant à l'ancien lotissement de la Vallée du Rhodon.
	UF (page 68)	Cette zone correspond uniquement à deux secteurs, l'un à Beauplan, l'autre en limite du quartier du Rhodon, et accueille des maisons de retraite et des résidences pour personnes âgées.
	UH (page 76)	Il s'agit des secteurs d'habitat individuel qui se sont généralement développés le long des voies. La densité y est modérée afin de préserver le paysage urbain actuel. Cette zone a pour vocation de maintenir les constructions en premier rang, le long des voies, afin de préserver les espaces de jardin en second rang.
	UL (page 85)	Il s'agit des zones d'activités actuelles : Domaine de Saint-Paul et Beauplan. L'objectif est de maintenir les activités existantes, permettre leurs évolutions et favoriser l'accueil de nouvelles entreprises grâce à une constructibilité accrue.
	UP (page 92)	Il s'agit d'un secteur où sont implantés des équipements d'intérêt collectif et de services publics
Naturelles	N (page 99)	Il s'agit des zones naturelles à caractère écologiques qui englobent les espaces boisés de plus et de moins de 100ha, prairies dans les fonds de vallée, zones naturelles d'intérêt faunistique et floristiques, espaces sensibles, futures réserves naturelles... Seules les extensions mesurées des constructions sont autorisées afin de conserver la qualité des paysages naturels et de sauvegarder les milieux de la faune et de la flore.
	1N (page 105)	Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) se rapportant à des zones naturelles correspondant aux espaces verts aménagés. Seules les constructions liées à ces espaces y sont autorisées.

	2N (page 112)	Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) se rapportant à des zones naturelles correspondant : - Aux ateliers St Jacques et la Fonderie de Coubertin - Au château de Coubertin Seules les constructions liées à la vocation actuelle de la zone y sont admises sous réserve de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et la qualité des paysages.
Agricoles	A (page 119)	Il s'agit des espaces agricoles : Plaine de Chevincourt, Plaine de Ragonant, ferme de Coubertin... Seules les constructions strictement liées à l'activité agricole y sont admises.
	Aes (page 125)	Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) correspondant à l'arche d'Aigrefoin, un Etablissement de Service d'Aide par le Travail (ESAT).

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

Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles divisés en 3 sections, qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 8 articles suivants :

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

SECTION III : Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8 : Desserte par les réseaux

2.4 REGLES DEROGATOIRES

Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition différentes du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Dans toutes les zones, l'édification de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Le nombre de places de stationnement dépendra de la nature de l'équipement, du rythme de fréquentation, de la situation géographique eu égard aux parkings publics à proximité et du foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

Véhicules électriques et normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

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

Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 du présent règlement (articles R.152-6 et 7 du Code de l'Urbanisme).

Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Majoration du droit à bâti

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 3 peut faire l'objet d'une majoration de 10% en cas de travaux visant à améliorer le confort thermique et lutter contre l'insalubrité conformément aux articles L151-28, R151-42 et R431-18 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement devront respecter les dispositions suivantes :

Une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $Cep < Cep_{max}$),

Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur...

2.5 RAPPELS

Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements d'intérêt collectif et de services publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 correspondant aux dispositions générales du présent règlement sont les suivantes :

UA : zone urbaine correspondant généralement au secteur urbain aggloméré dense du centre-ville avec une forte densité et des constructions constituant ordinairement un front bâti à l'alignement.

UE : zone urbaine correspondant aux quartiers d'habitat pavillonnaire peu dense où les constructions sont généralement implantées en recul de la voie. La zone UE fait l'objet d'un secteur UEa correspondant à l'ancien lotissement de la Vallée du Rhodon..

UF : zone urbaine correspondant aux secteurs d'implantation de maisons de retraite et de résidences pour personnes âgées.

UH : zone urbaine correspondant aux secteurs d'habitats individuels d'une densité modérée qui se sont développés le long des voies. Cette zone a pour vocation de maintenir les constructions en premier rang, le long des voies, afin de préserver les espaces de jardin en second rang.

UL : zone urbaine correspondant aux zones d'activités.

UP : zone urbaine correspondant aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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,

Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,

Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement sont les zones suivantes :

N : zone correspondant aux espaces naturels à caractère écologique et/boisé, regroupant les prairies dans les fonds de vallées, les zones d'intérêt faunistique et floristique, les espaces sensibles, les futures réserves naturelles.... Dans cette zone, les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée.

Au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dans lesquels

s'appliquent les dispositions de l'article L151-13. Une constructibilité limitée et encadrée est autorisée.

Peuvent être autorisés :

- Des constructions
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ces secteurs font l'objet de dispositions propres en matière de hauteur, implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Y sont également définies les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

On compte 2 STECAL au sein des zones naturelles et 1 STECAL au sein des zones agricoles :

1N : secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) se rapportant à des zones naturelles correspondant aux espaces verts aménagés : terrain de sport, de loisirs, parc de la mairie...

2N : secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) se rapportant à des zones naturelles correspondant :

- o Aux ateliers St Jacques et la Fonderie de Coubertin
- o Au château de Coubertin

AEs : secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) se rapportant à des zones naturelles correspondant à l'Arche d'Aigrefoin, un Etablissement de Service d'Aide par le travail (ESAT).

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23

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

Les zones agricoles pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement sont les zones suivantes :

A : zone correspondant aux espaces agricoles dans lesquels sont admis

- o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux constructions à destination d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

2.6 LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents réglementaires comportent également des prescriptions :

Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans.

Les emplacements réservés sont identifiés sur le document graphique par des carrés fins de couleur noire et répertorié par un numéro de référence :

Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite,

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L443-1 du Code de l'Urbanisme,

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

Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Il existe également des emplacements réservés ayant pour effet d'imposer sur les terrains concernés, la réalisation d'un programme d'habitation dont tout ou une partie est destiné à recevoir des logements ou hébergements financés par des prêts aidés par l'Etat. Cette servitude a aussi pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés. Pour chaque emplacement réservé, est définie la part du programme, en nombre de logements ou d'hébergements, devant être financée par l'Etat par des prêts aidés.

Les emplacements réservés sont identifiés sur le document graphique par des carrés fins de couleur violette et répertorié par un numéro de référence : En outre, en cas d'inscription d'un tel



emplacement réservé dans un secteur de mixité sociale, seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au terrain concerné.

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro.

Leur vocation, superficie, bénéficiaire et emplacement sont identifiés dans la liste en annexe du présent règlement.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger au titre de l'article L113-1 de Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par la trame suivante :

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-6 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'article L. 113-2 précise que le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts,
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier,
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L122-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L8 et de l'article L222-6 du même code,
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006)

Toutefois, en dehors des Espaces Boisés Classés, une demande d'autorisation de défrichement est obligatoire dans les espaces supérieurs à 1ha selon les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 avril 2003.

La bande de 50m en lisière des massifs boisés de plus de 100ha.

La bande de 50m en lisière des massifs boisés de plus de 100ha figure au Plan Local d'Urbanisme. Elle est identifiée sur le plan de zonage par la trame suivante :



La protection des lisières des espaces boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) dans un objectif de lutte contre le recul progressif des massifs en lien avec l'implantation de construction en lisière :

« En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des constructions à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

Toutefois, peuvent également être autorisés :

- les aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, par exemple pour la gestion forestière, le développement de la filière bois, l'accueil du public...,
- l'aménagement, le changement de destination, l'extension des constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension ne doit pas avoir pour effet de réduire la distance entre ladite construction et la limite du massif,
- la construction d'annexes sous réserve de ne pas être implantées en direction du massif.

Cette bande de 50m constitue également une zone de transition écologique pour la faune et la flore entre deux écosystèmes et recèle une importante et fragile biodiversité.

Les sites urbains constitués (SUC) sont des ensembles bâtis dans lesquels les constructions relativement denses sont organisées le long d'une trame viaire. Ces espaces bâtis présentent une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme constituant un SUC. Le contour du SUC s'apprécie au cas par cas lors de l'examen de chaque projet. Toutefois, l'extension de l'urbanisation ou celle des constructions existantes au sein d'un SUC ne doit pas être réalisée en direction de la limite du massif.

Les éléments répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration [...]. »

- Les bâtiments d'intérêt local

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant :

En application des articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Les caractéristiques architecturales et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservées et restaurées, leur démolition ne peut être autorisée que pour des impératifs de sécurité.

Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice.

Les travaux réalisés sur les éléments de patrimoine doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales, faire utilité de matériaux et mettre en œuvre des techniques susceptibles de correspondre à l'aspect originel du bâti, traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs dégradant le caractère patrimonial (panneaux publicitaires par exemple). Enfin, il conviendra d'assurer un traitement de qualité aux espaces libres.

Les éléments patrimoniaux bâtis sont identifiés dans la liste en annexe du présent règlement.

- Les points de vue

Des points de vue sont également identifiés sur le règlement graphique, il convient de les prendre en compte dans le cadre de projet de construction.

Ils sont repérés sur le plan de zonage par le symbole suivant :



Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

En vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les éléments du paysage répertoriés doivent être préservés et mis en valeur. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et

à leur mise en valeur. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, en cas de mauvais état sanitaire des arbres ou dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération d'intérêt général.

La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente sur le même terrain d'assiette du projet.

Trame des éléments du paysage naturel :

Espace paysager à protéger

 Alignement d'arbre

 Arbre remarquable

Les éléments patrimoniaux naturels sont identifiés dans la liste en annexe du présent règlement.

Les interdictions ou limitation de la constructibilité pour raisons environnementale.

Conformément à l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme, le PLU peut faire apparaître au plan de zonage :

« Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

Sont identifié à ce titre les éléments suivants :

- Les secteurs de zone humide à protéger, qui correspondent aux zones humides avérées identifiées du territoire¹
- Les mares et plans d'eau à protéger



Les abords des cours d'eau sont protégés par un classement inconstructible d'une bande de 5 m de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Les zones humides sont également délimitées sur le plan des enveloppes d'alerte des zones humides du SAGE Orge – Yvette, en annexe du règlement graphique.

¹ Voir chapitre 2.10 Dispositions relatives aux zones humides

Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

Les Orientations d'Aménagement et de programmation sont des outils permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de secteurs à enjeux, tout en laissant la souplesse nécessaire à la conception et à la réalisation ultérieure d'un projet.

Les OAP de la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse encadre les possibilités de construction et précise la programmation des sites de mutation urbaine.

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les autorisations d'urbanisme et les OAP. Cette compatibilité signifie que tout projets réalisés dans un secteur concerné par une OAP ne peut être contraire aux orientations d'aménagements définies dans cette OAP, doit contribuer à sa mise en œuvre et ne doit pas y faire obstacle.

Une OAP est composé d'un schéma de principe et d'éléments programmatiques.

Articulation des OAP avec les règlements écrit et graphique du PLU :

Tout projet de travaux, constructions, aménagements, plantations doit être compatible avec les OAP et également conforme au règlement écrit et graphique du PLU (article L.152-1 du code de l'urbanisme). Les OAP sont donc opposables aux autorisation d'urbanisme.

La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

Les dispositions du règlement et des OAP s'applique de façon complémentaire. Les OAP énoncent des principes d'aménagement et de programmation tandis que le règlement établit des normes.

Une OAP peut:

- Préciser le contenu du règlement (destination des constructions, implantation des constructions, hauteur, modalités de mise en œuvre de certaines règles...)
- Porter sur des dispositions non prévues par le règlement (typologie de logement, nombre de logement à réaliser, précision sur le devenir d'une construction existante, organisation de la trame verte....)
- ne pas avoir d'orientation particulière, de précision sur des dispositions prévues par le règlement. Dans ce cas, ce sont les dispositions du règlement qui s'impose (emplacements réservés, protection d'élément remarquable, normes de stationnement...)
- avoir un contenu différent de celui du règlement (implantation par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, hauteur différente, normes de stationnement...). Dans ce cas, le règlement prévoit expressément que des dispositions différentesdifférentes peuvent être prévues dans les OAP et ce sont les dispositions de l'OAP qui s'appliquent.

En revanche, les dispositions prévues dans les OAP ne peuvent en aucun cas remettre en cause la vocation d'une zone telle que prévue dans le règlement.

2.7 APPLICATIONS DES REGLES D'URBANISME

Toutes les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle issue ou non d'une division en propriété sauf dispositions différentes prévues dans le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », dans ce cas lesdites dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

TABLEAU RECAPITULATIF DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

(Articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme)

Destinations ²	Sous destinations
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement Hôtelier
	Autre hébergement touristique
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Industrie

² Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'objectif d'encourager la mixité fonctionnelle, la zone UA est une zone urbaine mixte.

Dans l'objectif d'encourager l'équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés, et donc encourager la mixité sociale à l'échelle de chaque quartier, des secteurs de mixité sociale sont mis en place (L151-15 du Code de l'Urbanisme).

Les secteurs de mixité sociale couvrent toutes les zones urbaines.

Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme d'habitation (dans une ou plusieurs constructions) supérieur ou égal à 3 logements un pourcentage minimum de 40% du nombre de logements ou d'hébergements créé par ce programme (arrondi à l'entier supérieur) doit être financé par l'État par des prêts aidés.

Ces dispositions s'appliquent, à toute opération de réalisation de logements ou d'hébergements, qu'il s'agisse d'opération de construction, d'extension et/ou de changement de destination.

Dans le cas d'un changement de destination d'une construction existante vers une destination d'habitation, les dispositions s'appliquent à l'ensemble du projet.

Dans le cas d'une extension, la règle ne s'applique qu'au nombre de logements ou hébergements créés à l'occasion de la réalisation du projet.

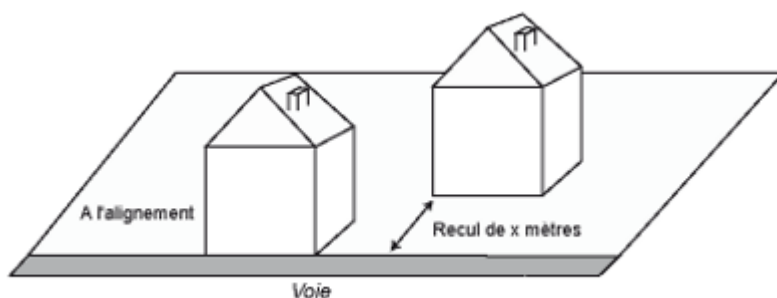
Dans le cas de création de logements ou d'hébergements dans une construction existante à destination d'habitation, sans changement de destination, les dispositions s'appliquent déduction faite des logements ou hébergements existants à la date d'approbation du PLU.

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

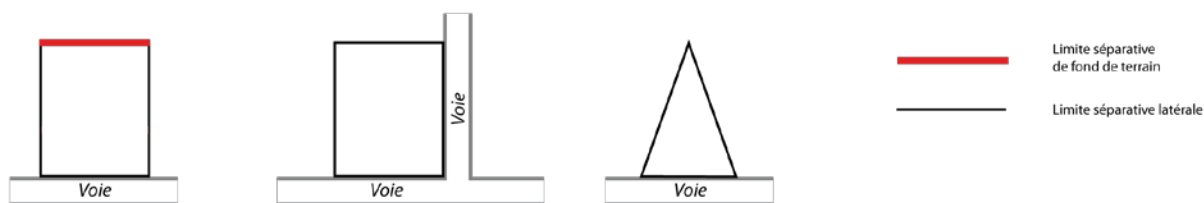
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les abords des cours d'eau sont protégés par un classement inconstructible d'une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau.

Le recul est la distance perpendiculaire mesurée horizontalement de la façade d'une construction par rapport à la limite d'une voie.



Le retrait est la distance perpendiculaire mesurée horizontalement de la façade d'une construction par rapport aux limites séparatives.



Les règles de recul par rapport à l'alignement et de retrait par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

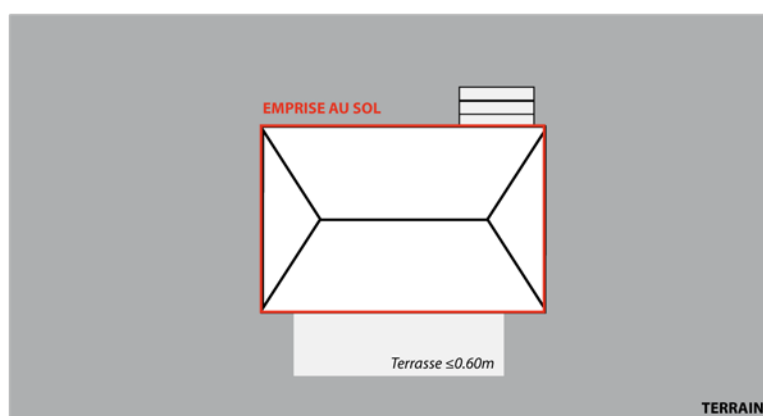
- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement
- aux balcons en saillies (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux marquises et dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade (dans la limite de 80cm maximum)
- aux éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux rampes d'accès
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

L'emprise au sol des constructions est la surface représentant la projection verticale du volume des constructions tous débords et surplombs inclus.

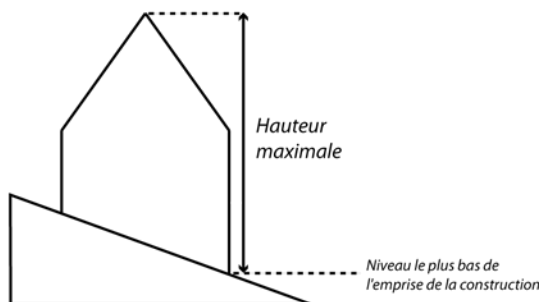
Dans son calcul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture (dans la limite de 80cm maximum)
- les éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres (dans la limite de 40 cm maximum par rapport à la façade)
- les balcons non ancrés au sol
- les marquises, perrons, rampes d'accès aux sous-sols
- Les ouvrages uniquement en sous-sol



Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie du terrain ou partie de terrain, et l'emprise au sol de toutes les constructions qui y sont édifiées, constructions annexes comprises.

La hauteur correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme. Elle est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.



La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que :

- les cheminées
- les gaines de ventilation
- les panneaux solaires et photovoltaïques
- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasse

1m de hauteur supplémentaire peut être autorisé sur les constructions présentant des panneaux photovoltaïques sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement proche et lointain, sans que cela soit visible depuis l'espace public.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une autorisation du droit des sols ne pourra être accordée que si :

- le projet s'inscrit dans la morphologie urbaine de son environnement proche ou lointain, l'environnement proche étant défini pour l'îlot, la rue ainsi que le quartier,
- ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains environnants, de par sa situation, son architecture et son aspect extérieur,
- le projet s'adapte au mieux aux caractéristiques de son terrain d'assiette (configuration, topographie, risques, nuisances)

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 (art R111-2 du code de l'urbanisme).

Il est recommandé de consulter préalablement les cahiers de recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse :

- le cahier de recommandations architecturales du Parc (annexé au présent règlement)
- le guide éco habitat du Parc
- le guide éco jardin du Parc
- le guide des couleurs et des matériaux du Parc

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant ou le site et les paysages et présenter des éléments nécessaires à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Les terrains non bâtis, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'environnement proche ou lointain dans lequel il se situe.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, brique ordinaire, carreaux de plâtre etc. est interdit.

L'emploi du PVC est interdit en cas d'édification de clôture.

Le plan et l'implantation doivent être en accord avec la topographie naturelle du terrain (avant tous travaux) de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine. Des adaptations architecturales peuvent être admises lorsqu'elles respectent l'harmonie d'ensemble.

Les constructions présentant des innovations technologiques en matière d'économie d'énergie ou d'énergie renouvelable seront autorisées nonobstant les règles édictées dans chaque zone, sous réserve de la prise en compte de l'environnement tout en limitant leur impact visuel dans le paysage avoisinant. L'implantation d'ombrière munie de panneaux photovoltaïques recommandée en cas de réalisation d'un parc de stationnement.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Les projets de construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics doivent prendre en compte les contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

En cas d'installation de pompe à chaleur ne respectant pas la réglementation sonore, l'installation d'un caisson acoustique permettant de faire respecter l'article R. 1336-7 du code de la Santé Publique est obligatoire.

Tout projet relatif à l'implantation d'installations liées à la télécommunication, tels que les antennes et pylônes, sera conçu tant dans sa situation géographique que dans son aspect extérieur et morphologique afin de limiter son impact visuel dans le paysage.

Les conceptions contemporaines et les architectures innovantes marquées et de haute qualité environnementale sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Elles doivent soit être harmonisées à la construction existante dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Les antennes de toute nature sont admises à condition qu'elles soient de même teinte que la façade et non visibles depuis l'espace public.

Sur les constructions à destination d'habitation collective, les antennes paraboliques peuvent être admises sur les toitures à condition d'être masquées ou intégrées de façon discrète et harmonieuse et qu'elles soient de même teinte que le support.

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature doivent être installées dans le respect des recommandations suivantes :

Toitures à pente(s) : l'antenne est installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage.

Toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Dispositions applicables aux bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

La démolition d'un bâtiment identifié est soumise à permis de démolir et tous travaux et aménagement ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur dudit bâtiment est soumis à déclaration préalable.

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment identifié est interdite sauf dans les cas suivants :

- si la démolition partielle est nécessaire dans le cadre de travaux de rénovation contribuant à la mise en valeur des caractéristiques architecturales (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.) afin d'assurer la préservation de l'identité culturelle, historique et architecturale dudit bâtiment
- si un danger émane dudit bâtiment

Tous travaux envisagés sur un bâtiment identifié doivent contribuer à une sauvegarde et une mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâtiment comme les éléments de modénature (corniches, marquises, balcons, garde-corps, cheminées traditionnelles, bandeaux, moulures...), les matériaux et éléments de façade (pierre meulière, ferronneries, menuiseries, enduits traditionnels...) ou encore les matériaux et éléments de toiture.

Les extensions, surélévations, percements, restructuration ou modification de l'aspect extérieur du bâtiment pourront être refusés en cas d'altération significative des caractéristiques architecturales de l'édifice.

Les travaux ayant pour objet l'exploitation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale qualitative.

Les murs anciens présentant un intérêt architectural en lien avec le bâtiment identifié seront conservés voire mis en valeur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie dans l'article 3.

Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces non artificialisées des espaces libres qui ne comportent aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, et qui permettent la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Dans chaque règlement de zone est fixé un coefficient de pleine terre qu'il convient de respecter. Il s'agit du rapport entre la superficie totale du terrain et la partie de sa superficie qui est constituée d'espace de pleine terre.

En dehors des espaces dédiés au stationnement, les espaces non bâtis doivent être végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Pour toute demande de permis de construire, le plan masse devra faire apparaître les arbres existants à conserver et l'emplacement des plantations à créer. Ces futures plantations devront comporter majoritairement des feuillus d'essence locale de haute tige, notamment dans les parcelles pentues le long des vallées.

Les essences d'arbres et arbustes seront choisies de préférence dans la liste préconisée par le Parc Naturel Régional (PNR) et figurant en annexe.

Les arbres de haute tige doivent être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Elles doivent comporter un système de séparation d'hydrocarbures en amont du rejet des eaux de ruissellement.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, sont privilégiés autant que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

Article 6 : Stationnement

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction, division de propriété ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer la création de logement supplémentaire ou un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m².

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimums suivantes :

Longueur : 5 m,

Largeur : 2,50m et 3,30m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite,

Dégagement : 6 x 2,50 m.

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

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser doivent se situer dans l'emprise des constructions.

Pour les immeubles collectifs de logements sociaux, un tiers des places de stationnement doit être réalisé dans l'emprise des constructions.

Les parkings souterrains de plus de 1 niveau de sous-sol sont interdits, sauf dispositions différentes prévues aux OAP.

Le nombre de place de stationnement exigé peut être différent si le terrain du projet se situe ou non dans un périmètre de 500m autour d'une gare.

Les périmètres de 500m autour de la gare de Saint-Rémy-lès-Chevreuse et autour de la gare de Courcelle-sur-Yvette sont indiqués sur le plan de zonage.

Norme de stationnement pour les véhicules motorisés applicables sauf dispositions différentes prévues dans le règlement de zone ou les OAP :

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé en dehors du périmètre de 500m autour d'une gare	Nombre de place exigé dans le périmètre de 500m autour d'une gare
Habitation	Logement	2 places par logement à partir de 60m ² de surface de plancher, en dessous de 60m ² de surface de plancher, 1 seule place est exigée	1 place minimum par logement
	Logement locatif à caractère social (financé avec un prêt aidé de l'Etat)	1 place minimum par logement	0,5 place minimum par logement
	Hébergement à caractère social	1 place minimum pour 6 chambres ou 1 place minimum pour 2 logements	1 place maximum pour 6 chambres ou 1 place maximum pour 2 logements
	Hébergement sans caractère social	1 place pour 3 chambres ou 1 place pour 2 logements	1 place maximum pour 6 chambres ou 1 place pour 2 logements
Commerce et activités de service	Artisanat	1 place par 60m ² de surface de plancher dédiée à l'activité	
	Commerce de détail	1 place par 30m ² de surface de plancher dédiée à la vente	
	Restauration	Non réglementé sauf en cas de dispositions différentes prévues dans le règlement de chaque zone	
	Commerce de gros	La surface dédiée aux places de stationnement correspond à 20% de la surface de plancher des constructions	
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction	
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre	
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de l'équipement		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place minimum par 55m ² de surface de plancher	1 place maximum par 45m ² de surface de plancher
	Entrepôt		

	Industrie	1 place par 60m ² de surface de plancher dédiée à l'activité
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction

STATIONNEMENT VELOS

Les programmes de logements, bureaux, commerces, équipements d'intérêt collectif et de services publics et établissements d'enseignement doivent obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos couverts intégrés au bâtiment ou constitués par une entité indépendante.

Normes de stationnement pour les vélos applicables sauf dispositions différentes prévues dans le règlement de zone ou les OAP :

Destination ou sous-destination	Norme
Habitat collectif	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5m ² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m ²
Bureaux	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Activités et commerces de plus de 500m ² de surface de plancher	2 places pour 100m ² de surface commerciale
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	1 place pour 10 employés et une place minimum pour les visiteurs
Etablissements scolaires	Primaire : 1 place par tranche de 10 élèves Secondaire : 1 place par tranche de 5 élèves
Industrie et entrepôt	1 place pour 10 employés à minima

Le nombre de place exigé ou la surface exigée est à arrondir à l'entier supérieur.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de place de stationnement exigé en cas de création de logement, il est possible de :

- réaliser les places de stationnement sur un autre terrain d'assiette accessible à pied à une distance maximale de 250m à parcourir à pied
- justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé à une distance maximal de 250m à parcourir à pied

ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places doit avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

STATIONNEMENT DEUX-ROUES

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos ...) doivent être prévus pour tout projet d'aménagement et de construction collectif (Code de la construction et de l'habitation).

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimums suivantes :

Longueur : 2,30m,

Largeur : 1,20m

SECTION III : Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès carrossable sur une voie publique ou privée afin de constituer la desserte dudit terrain.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte relatives aux accès pour les engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage réglementaire pour l'accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas d'accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité compte tenu de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature des voies de desserte et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent prendre en compte :

- ▶ Une limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies
- ▶ La topographie et la configuration dans lequel se situe le terrain
- ▶ Le type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ▶ L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...)

Les nouveaux accès créés sur des voies départementales doivent être conformes aux prescriptions applicables du département et concertés avec les services concernés.

Les constructions ou ensemble de construction desservis par un accès existant sur les routes départementales, dont la largeur de chaussée interne au droit de l'accès ne pourra être inférieure à 5m afin de permettre le croisement de deux véhicules lors des entrées et sorties.

En cas de mise en place d'un portail, celui-ci doit être implanté en recul de 5m par rapport à la limite du domaine public, afin d'éviter tout risque d'entrave à la circulation sur la chaussée.

VOIRIE

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain ou par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination, la configuration, la topographie, à l'importance et à la nature du trafic généré par le projet.

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques et un dimensionnement répondant à leur destination, à la topographie et la configuration du terrain. Les aménagements permettant un partage des voies nouvelles aux différents modes de déplacements en adéquation avec le contexte du projet et la vitesse de circulation de la voie devront être étudiés durant la conception desdits voies.

Les voies nouvelles en impasse doivent être dotées, dans leur partie finale, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

Elles ne doivent pas excéder 50 m.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, d'activité ou abritant du personnel doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

Certaines annexes (garages, abris de jardin, construction exclusive de stockage...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme.

ASSAINISSEMENT

Les constructions doivent prendre en compte et appliquer les dispositions des règlements communaux et supra-communaux en termes d'assainissement (SIAHVVY) lorsqu'elles sont plus contraignantes que le présent règlement.

Toute construction, installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'une construction démolie doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est réalisé en respectant les caractéristiques dudit réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé. Le système d'assainissement autonome doit tenir compte de la géologie du terrain et du réseau hydraulique des eaux superficielles.

Il est rappelé que toute installation d'un puit d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, le sol ou les fossés.

EAUX PLUVIALES

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être raccordés aux infrastructures publiques, ils doivent être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

Toute construction neuve doit disposer de réseaux électriques et de télécommunication souterrains.

LIGNES ELECTRIQUES SOUTERRAINES ET AERIENNES

Les recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines et aux abords des lignes électriques aériennes figurent en annexe du présent règlement.

DECHETS

Toute nouvelle construction d'immeuble collectif ou d'un ensemble d'habitations individuelles doit donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dédié à la collecte sélective.

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.

2.8 ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 2 A 8

Il peut être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 2 à 8 pour :

- ▶ La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- ▶ La reconstruction en cas de sinistre à égalité d'emprise au sol des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- ▶ Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration...),
- ▶ Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue...).

2.9 LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

En cas de vente de parcelles identifiées en zone d'aléas moyen et forts pour le retrait-gonflement des argiles, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques

Un périmètre de zone inondable a été délimité le long de l'Yvette, classé en zone B par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 (voir plan des zones inondables). Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

Après examen d'une étude géologique et hydraulique demandée par le service de police des eaux, toute délivrance de permis de construire pourra s'accompagner de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques d'inondation.

Les zones d'expansion naturelles des crues, en particulier sur les secteurs des Prés Vaugien, des Prés du Pont Blonnier et le long du cours d'eau de Montabé doivent être laissées libres de tout obstacle. Tout projet d'aménagement et de construction doit permettre le libre écoulement de l'eau, l'infiltration du sol et privilégier au maximum l'utilisation d'enrobés perméables. Les remblaiements y sont interdits.

Pour tout projet de création de parking en zone inondable d'une surface inférieure à 400m², il est demandé un document attestant et justifiant la transparence hydraulique totale du projet et de la prise en compte du caractère inondable dans la conception du bâtiment et/ou de

l'aménagement et définissant les mesures compensatoires à mettre en œuvre de manière à rétablir le champ d'expansion de crue. Ce document devra être fourni avec la demande d'autorisation de réalisation.

Pour tout projet de création de parking en zone inondable d'une surface supérieure à 400m², il est demandé une étude détaillant les impacts sur la ligne d'eau en amont et en aval, sur les écoulements et les mesures compensatoires à mettre en œuvre de manière à rétablir le champ d'expansion des crues et de la prise en compte du caractère inondable dans la conception du bâtiment et/ou aménagement. Ce document est obligatoire et devra être fourni avec la demande d'autorisation de réalisation.

Pour rappel, cette compensation n'exonère pas le porteur de projet de l'examen des autres impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique définis à l'article R214-1 du code de l'environnement et notamment à la rubrique 3.3.1.0 « assèchement, mises en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ».

Afin de prévenir le risque de glissement de terrain, pour les terrains à forte déclivité (à partir de d'une pente de 19%), il est conseillé de faire réaliser une étude de sols avant toute construction afin d'éviter les risques d'effondrement.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées (cf. plan figurant en annexe informative 6.4 du PLU), les projets de constructions doivent faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) qui proposera des recommandations techniques. Les projets de constructions devront présenter des analyses de sol dans l'emprise du projet, afin que l'IGC puisse émettre un avis.

Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

2.10 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Le SIAHVY (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette), en charge de l'animation du SAGE Orge – Yvette, a réalisé en 2019 une carte des zones humides sur chaque commune de son aire d'application. Le SIAHVY identifie alors sur la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse, des zones humides avérées et des zones humides probables. Il convient de les protéger et les préserver en cohérence avec les projets du territoire.

Dispositions applicables dans les secteurs impactés par des zones humides probables et à proximité

Les zones humides probables correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Dans toutes les zones, en cas de projets de création de 5m² d'emprise au sol et plus sur ces secteurs ou les impactant, les porteurs de projet devront caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon

les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), avant toute modification d'usage du sol.

Dispositions applicables dans toutes les zones urbaines dans les secteurs impactés par des zones humides avérées

Les porteurs de projet devront caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), avant toute modification d'usage du sol.

Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'affouillement, exhaussements à partir 1m³
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- Les sous-sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

Tout projet d'aménagement et de construction doit permettre le libre écoulement de l'eau, l'infiltration du sol et privilégier au maximum l'utilisation d'enrobés perméables.

Dispositions applicables dans toutes les zones naturelles et agricoles dans les secteurs impactés par des zones humides avérées

Les porteurs de projet devront caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), avant toute modification d'usage du sol.

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

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'affouillement, exhaussements à partir 1m³
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

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

2.11 ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Isolement acoustique des constructions à destination d'habitation contre les bruits de transports terrestres

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
RD 5 (Rue Ditte)	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
RD 938	Rue Ditte à rue de Paris	3	100 m	Tissu ouvert
RD 906	Avenue Gal Leclerc	3	100 m	Tissu ouvert

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
RER B	Limite Essonne Gare de St-Rémy-lès-Chevreuse	4	30 m	Tissu ouvert

Dans une bande telle qu'indiquée ci-dessus, de part et d'autre de la voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 (voir annexes).

2.12 VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans toutes les zones urbaines, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération des eaux de pluies. La gestion des eaux pluviales est déclinée en 3 niveaux d'objectifs :

- 1- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle avec pour objectif le "0 rejet". Elle devra promouvoir les techniques fondées sur la nature lorsque les critères techniques le permettent (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies...).
- 2- En cas d'impossibilité de gérer l'ensemble des eaux pluviales par infiltration à la parcelle, les projets proposeront après justification une gestion mixte caractérisée par une gestion par infiltration au maximum couplée à une gestion par rétention avec un débit de fuite conforme aux recommandations du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE Orge-Yvette.
- 3- Enfin, lorsque l'infiltration est jugée et justifiée impossible, les projets doivent à minima gérer via leurs espaces verts ou via des ouvrages fondés sur la nature les premiers millimètres de pluie [8-12 mm].

La gestion des eaux pluviales doit permettre de gérer une pluie de référence compatible avec celle définie dans le PAGD du SAGE Orge-Yvette.

2.13 ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS

Conformément aux dispositions de la loi du 23 novembre 2018 dite « Loi ELAN », les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux devront respecter les dispositions prévues à l'article L.111-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation concernant l'accessibilité du logement aux personnes handicapées.

2.14 DEFINITIONS

Les définitions suivantes s'appliquent à l'ensemble des règlements de zones.

AFFOUILLEMENT DE SOL (hors zones humides)

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public.

Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie par servitude d'alignement ou emplacement réservé, ce sont ces limites futures qui s'imposent.

ANNEXE

Les constructions annexes sont des constructions secondaires de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (30m² d'emprise au sol maximum), et qui apporte un complément de fonctionnalité à la construction principale.

Il peut s'agir de garages, abris de jardin, remises...

Ces constructions ne sont pas contigües à la construction principale, il n'y a pas de liaison physique entre elles deux, bien qu'elles soient implantées sur un même terrain. En cas de liaison physique, ladite construction annexe devient une extension de la construction principale.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un périmètre de tronc d'au moins 0,18 m à une hauteur de 1,50 m
- tout feuillu qui a un périmètre de tronc d'au moins 0,18 m à 1,50 m du sol

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

EXHAUSSEMENT DE SOL (hors zones humides)

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Ensemble ou partie des ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment.

FRONT BÂTI

Ensemble urbain formé de bâtiments, au même alignement et de gabarits voisins, formant une façade plus ou moins continue donnant généralement sur l'espace public.

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, ... entrent 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, ...

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

Ne constituent pas des lotissements :

- a) les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III
- b) les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté
- c) les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24
- d) les divisions par vente ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilité à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle
- e) les divisions résultant de la vente, de la location ou de l'attribution ultérieure des lots issus des opérations énumérées au a), à la condition que chaque lot vendu ait été délimité par le plan de remembrement approuvé

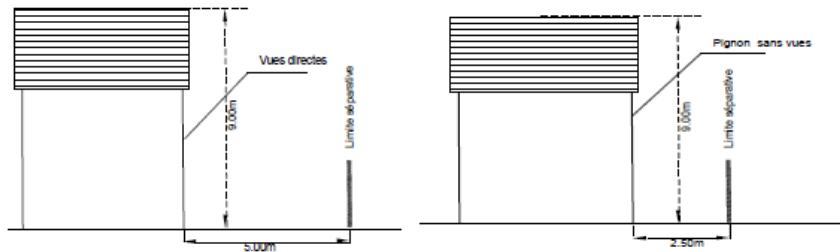
MARGES D'ISOLEMENT

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

a) Distance minimale

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade jusqu'au faîtage, hors cheminée, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc ...).



b) Longueur de vue

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, 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.

c) Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc ...

En sont par conséquent exclus les salles de bains, cabinets d'aisance, circulations, dégagements, rangements, etc ...

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

d) Niveau du terrain naturel

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

e) 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.

- des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez de chaussée (ne servant qu'à la circulation – ex : porche, passage sous immeuble, etc ...)
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production
- des surfaces affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement

NGF

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

PIGNON

Partie haute et triangulaire d'un mur, entre les deux versants d'un toit.

RETRAIT

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

SOUS-SOL

Etage partiellement enterré ou souterrain d'une construction.

SURFACE LIBRE

La surface libre est la surface hors emprise des constructions sur le terrain.

SURFACE DE PLANCHER

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La surface de plancher d'une construction correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

TERRAIN A FORTE PENTE

Terrain présentant une pente supérieure ou égale à 11°.

UNITE FONCIERE

Elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

La parcelle ou l'unité foncière sont les seules notions retenues pour l'application du règlement du PLU.

VERRIERE

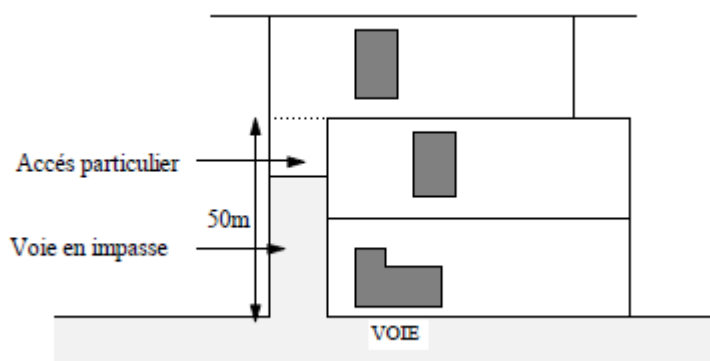
Au sens du présent règlement, une verrière est une structure entièrement vitrée de 3 mètres minimum de linéaire d'un seul tenant, faisant office de toit ou de partie de toiture.

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

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



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, servitudes de passage, etc ...).

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 PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VUE PRINCIPALE

Vue depuis une baie destinée à l'éclairage des pièces principales.

Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, C'est la baie de plus grande superficie qui est considérée comme baie principale.

On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

VUE SECONDAIRE

Vue depuis une baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou des pièces principales possédant par ailleurs une baie principale. Ne sont considérées comme baies secondaires des pièces principales que les baies d'une largeur inférieure à 0,80 m.

On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment salle d'eau, cuisine, salle de bain, cabinet d'aisance, buanderie, dégagement, escalier, lingerie.

ZONE NON AEDIFICANDI

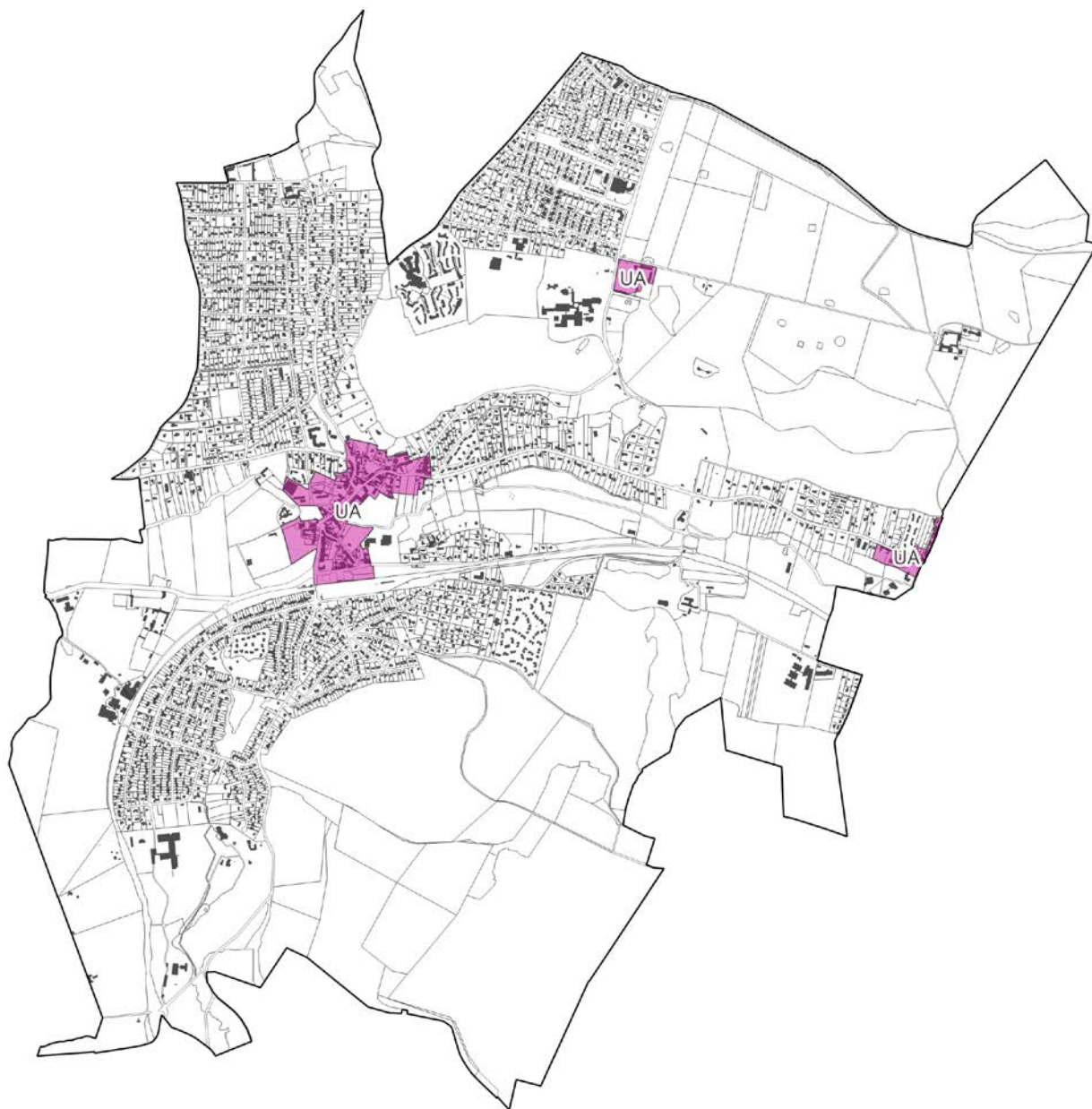
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UA s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UA

Il s'agit généralement du secteur urbain aggloméré dense du centre-ville avec une forte densité de construction.

La zone UA fait l'objet de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- L'OAP sectorielle n°1 : Le Domaine de Chevincourt
- L'OAP sectorielle n°2 : Le « Terrain des Sœurs »
- L'OAP sectorielle n°3 : Le secteur gare

Destinations ³	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Restauration	Commerce de gros	Artisanat et commerce de détail
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cinéma	
	Hébergement Hôtelier et touristique		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Entrepôt	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

³ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

ARTICLE UA 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à autorisation, à l'exception de celles visées au paragraphe suivant.
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes isolés conformément aux dispositions des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements du sol, autres que ceux autorisés au paragraphe suivant.
- Les carrières et décharges
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée
- Les constructions à usage d'hébergement d'animaux
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés
- Toute artificialisation pérenne dans une bande de 5 m mesurée à partir des berges des cours d'eau
- Les panneaux de publicité, enseignes et pré enseignes (disposition existante dans le PLU opposable, mais qui ne relève pas du pouvoir d'un document d'urbanisme. En l'absence d'un Règlement Local de Publicité (RLP), ce sont les dispositions du Code de l'Environnement qui s'appliquent)

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation et l'extension des installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination jugées compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne soient pas de nature à générer des risques (sécurité, salubrité...) et des nuisances.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, dans le respect des articles 2 à 8 et si les conditions suivantes sont respectées :
 - o L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Dans le cas contraire, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître.
 - o Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur.
- La démolition de constructions à condition d'avoir obtenu au préalable un permis de démolir.

ARTICLE UA 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 3 logements ou plus doit comprendre un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux.

La zone UA est une zone urbaine mixte.

ARTICLE UA 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions de construction peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul maximale est de 5 m.

Les balcons et éléments de modénature ne doivent pas dépasser de 0.60 m de saillance sur le domaine public.

La façade principale de la construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement. Dans le cas d'une limite non rectiligne, un alignement sur l'orientation des façades des constructions voisines doit être recherché.

La continuité de l'alignement peut être assurée par des murs de clôture d'une hauteur maximale de 1.80m, constitués au minimum sur 1.20 m pour les parties pleines

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Aux constructions à planter à l'arrière du front bâti
- Aux équipements et installations techniques liées à la sécurité
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti
- Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance de retrait doit être au moins égale à 5 m.

Cette largeur peut être réduite à 2,50 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies.

Les baies sont cependant autorisées lorsque l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher, ainsi que les baies non ouvrantes et opaques.

Les annexes à l'habitation peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou de fond de terrain. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2.60m minimum des limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 5m.

Cette distance peut être ramenée à 2,50m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions annexes
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. (OAP, pièce n°3 du PLU).

Lorsqu'un projet comprend à la fois un équipement public et une construction à destination d'habitation la règle ne s'applique pas.

Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 m.

Il peut être autorisé 1m de hauteur supplémentaire en cas de construction faisant l'objet d'un rez-de-chaussée actif.

Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable identifiée sur le plan zones inondables

- le premier plancher bas des constructions à destination d'habitation doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC)
- la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) majorée de 1 mètre.

Les côtes des PHEC sur la commune en référence aux crues de mai/juin 2016 figurent en annexe du présent règlement.

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur doit être prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction.

Pour toutes les constructions implantées en fond de parcelle, non accolées à la construction principale, la hauteur de celles-ci ne doit pas excéder 5 m.

Les sous-sols ne doivent pas dépasser de + 0,80 m au-dessus du terrain naturel.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU). Tel sera le cas lorsque l'OAP prévoit une hauteur en niveau.

ARTICLE UA 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

FACADES

Les constructions présentant un long linéaire de façade sur voie doivent rappeler, par des décrochements de toiture et des dispositifs de façade, le rythme des constructions traditionnelles afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

Les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

► les matériaux

- sauf pour les constructions en bois ou bardage bois, les constructions doivent être enduites sauf la pierre naturelle qui pourra être beurrée à pierre vue
- lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les tons doivent rappeler les enduits traditionnels et doivent respecter le nuancier conseil du PNR.
- lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte)
- les extensions verticales ou horizontales des constructions existantes doivent être conçues en harmonie avec ces dernières
- pour les locaux d'activités, des matériaux différents peuvent être acceptés (bardage...) dès lors que l'intégration à l'environnement et avec l'existant est assurée

► les percements

- les huisseries doivent se rapprocher des teintes préconisées par le nuancier du PNR

- sur les immeubles présentant un intérêt historique, les ouvertures existantes ne doivent pas être modifiées si ce n'est pour en restituer l'état d'origine.
- les constructions à usage d'habitation doivent être majoritairement pourvues de volets persiennes
- les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes qui ne peuvent être en aucun cas modifiées sur les maisons traditionnelles.

LES TOITURES

Les panneaux solaires sont admis selon les préconisations du PNR en annexe du présent règlement. Ils doivent cependant être peu ou pas visible depuis l'espace public.

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement sur l'ensemble de la zone et pour chaque parcelle.

- ▶ les matériaux de toiture
 - Les couvertures doivent être en tuile rappelant la tuile traditionnelle ou en ardoise.
 - La tonalité des tuiles devra être dans les tons rouge-brun nuancé, le noir étant exclu.
 - Le shingle est admis pour les abris de jardin et bûchers, dans un ton rappelant la couverture de la construction principale.
- ▶ Les pentes de toit
 - les constructions doivent opter pour une toiture à double pente.
 - les pentes de toit des constructions principales doivent être comprises entre 35° et 45°. Les toitures des vérandas et constructions annexes peuvent comporter une seule pente plus faible que celles des constructions principales.
 - les toitures à trois ou quatre pans sont admises pour les immeubles collectifs à partir d'une ligne de faîtage supérieure ou égale à 8 m
 - le faîtage principal doit être parallèle ou perpendiculaire à ceux des maisons avoisinantes, sauf pour les constructions annexes
 - les locaux d'activités peuvent opter pour une pente de toit différente
 - d'autres formes de toitures sont toutefois autorisées pour les constructions présentant une architecture innovante et en particulier celles qui prennent en compte les critères de développement durable et de haute qualité environnementale
- ▶ les ouvertures
 - les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière ...) soit par des châssis vitrés, soit par des verrières.
 - dans le cas de châssis de toit vitrés dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public :
 - o la somme des largeurs de ces ouvertures ne doit pas excéder le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.
 - o leur hauteur doit être supérieure à leur largeur
 - o leur implantation doit être axée sur les baies existantes
 - o les volets roulants et stores extérieures sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières et aux logements collectifs.

- ▶ la réhabilitation des toitures

Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

LES CLOTURES

► Hauteur

- Les nouvelles clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur totale.
- Dans le cas de murs bahuts, ceux-ci peuvent être surmontés, dans la limite n'excédant pas 1,80 m, d'une clôture avec des barreaudages verticaux.

► Aspect

Les clôtures bordant les voies sont constituées :

- soit par des murs pleins (pierres ou parpaings enduits) n'excédant pas 1,20m surmontés d'éléments à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,80m,
- soit par des grillages doublés de haies vives n'excédant pas 1,80m.

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage doit être en harmonie avec celui de la construction.

Les clôtures en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune. Les grillages souples à moutons sont à privilégier.

Les murs de soutien de terres doivent être :

- en façade sur rue, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1 m (grille, grillage ...)
- entre deux propriétés, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1,60 m (grille, grillage ...)

Dans les zones inondables, les haies et les clôtures doivent être conçues et/ou entretenues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface (clôture à 4 fils, à larges mailles, fourreaux, barbacanes, etc.). Le long de l'Yvette et du Rhodon, les clôtures doivent être implantées à 5 m minimum du bord du cours d'eau.

LES COMMERCES

Les devantures doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Dans la mesure du possible, les menuiseries en bois traditionnelles doivent être conservées.

Les couleurs des devantures doivent respecter celles du nuancier conseil du PNR.

Le coffre d'enroulement des rideaux métalliques doit être intégré à l'intérieur de la construction.

SONT INTERDITS :

- les constructions sur remblais rapportées
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes
- toute copie d'une architecture étrangère à la région
- en clôture, les plaques de béton préfabriquées et les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas
- l'utilisation du blanc pur en enduit
- l'aspect faux bois sur tous les éléments (façades, huisseries, volets, portes, menuiseries),
- les débords de toiture en pignon (cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes, auvents)
- les tuiles de rives, les couvertures métalliques ou de fibre-ciment, les tuiles de béton
- les chiens assis et les lucarnes rampantes

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UA 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 20% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre sauf dispositions différentes prévues dans les OAP.

ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

Il est demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible.

ARTICLE UA 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE UA 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Les dispositions générales liées aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

VOIRIE

Les dispositions générales liées à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE UA 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Les dispositions générales liées à l'eau potable sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ASSAINISSEMENT

Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

EAUX PLUVIALES

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) est demandée une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 1l/seconde/ha. Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux filaires, branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne doit recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision doit être prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

DECHETS

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons doit donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.

3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UE s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Il s'agit des secteurs urbains correspondants aux quartiers d'habitat pavillonnaire peu dense où les constructions sont généralement implantées en recul de la voie. La zone UE fait l'objet d'un secteur UEa correspondant à l'ancien lotissement de la Vallée du Rhodon.

Destinations ⁴	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement Hôtelier et touristique		
		Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

⁴ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

ARTICLE UE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées au paragraphe suivant.
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes isolés conformément aux dispositions des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements du sol, autres que ceux autorisés au paragraphe suivant.
- Les carrières et décharges
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée
- Les constructions à usage d'hébergement d'animaux
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés
- Les commerces et activités d'une surface de plancher supérieure à 200 m²
- Toute artificialisation pérenne dans une bande de 5m mesurée à partir des berges des cours d'eau
- Les constructions agricoles
- Les panneaux de publicité, enseignes et pré enseignes (disposition existante dans le PLU opposable, mais qui ne relève pas du pouvoir d'un document d'urbanisme. En l'absence d'un Règlement Local de Publicité (RLP), ce sont les dispositions du Code de l'Environnement qui s'appliquent)
- Les remblais pour masquer les surélévations du rez-de-chaussée

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, dans le respect des articles 2 à 8 et si les conditions suivantes sont respectées :
 - o L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître.
 - o Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur.
- La démolition de constructions à condition d'avoir obtenu au préalable un permis de démolir.

ARTICLE UE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 3 logements ou plus doit comprendre un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Dans toute la zone UE, hors secteur UEa :

Les constructions et extensions de construction doivent être implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 5 m.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la distance de recul minimum peut être réduite à 3 m.

Dans le secteur UEa :

Les constructions et extension de construction doivent être implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 7m.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la distance de recul minimum doit être à 7 m par rapport à l'alignement d'une des voies et à 10 m par rapport à l'alignement de l'autre voie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Aux garages non enterrés en cas de topographie ne permettant pas le recul nécessaire
- Aux constructions à planter à l'arrière du front bâti
- Aux équipements et installations techniques liées à la sécurité
- Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnées en tant que servitude d'utilité publique
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toute la zone UE, hors secteur UEa :

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives ou sur une des deux limites séparatives latérales si la façade ne comporte pas de baie.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance de retrait est au moins égale à 5 m.

Cette largeur peut être réduite à 2,50 m maximum pour les parties de murs ne comportant pas de baies.

Dans le secteur UEa :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5m des limites séparatives pour les parties de murs comportant des baies.

Cette largeur peut être réduite à 2,50 m maximum pour les parties de murs ne comportant pas de baies.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2,60 m minimum des limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- *Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics*
- *Aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnées en tant que servitude d'utilité publique*
- *Aux abris de jardin de moins de 10 m² qui peuvent s'implanter en limites séparatives*
- *Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)*
- *Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la marge d'isolement.*

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- *Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)*
- *Aux constructions annexes,*
- *Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics*
- *Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.*

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 35 % de la surface du terrain.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 m.

Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable identifiée sur le plan zones inondables

- le premier plancher bas des constructions à destination d'habitation doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC)
- la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) majorée de 1 mètre.

Les côtes des PHEC sur la commune en référence aux crues de mai/juin 2016 figurent en annexe du présent règlement.

Dans le cas de terrain en pente (à partir de 11°), cette hauteur est portée à 11 m. Cette hauteur est prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 5 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES VOLUMES

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons longues et basses aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords.

LES FACADES

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits, dans tous les cas, doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes.

Les maçonneries crépies sont toujours talochées, elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc.

LES TOITURES

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

Les panneaux solaires sont admis selon les préconisations du PNR en annexe du présent règlement.

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement sur l'ensemble de la zone et pour chaque parcelle.

- La toiture sera constituée de matériaux choisis en harmonie avec l'existant et le voisinage proche sans dénaturer la construction.
- ▶ Les pentes de toit
 - Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont possibles.
 - Les toitures des constructions annexes peuvent comporter une seule pente.
 - A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°.
- ▶ les ouvertures
 - les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière ...) soit par des châssis vitrés, soit par des verrières.
 - dans le cas de châssis vitrés, la somme des largeurs de ces ouvertures ne peut pas excéder le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières.
- ▶ la réhabilitation des toitures
 - Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

L'aspect des annexes (couleur, toiture) doit s'harmoniser avec celui de la construction principale. Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis. Les vérandas et marquises sont admises lorsqu'elles s'intègrent au volume de l'habitation principale.

LES CLÔTURES

- ▶ Hauteur
 - Les nouvelles clôtures ne peuvent pas excéder 1,80 m de hauteur totale.
- ▶ Aspect

Les clôtures bordant les voies sont constituées :

- soit par des murs pleins (pierres ou parpaings enduits) n'excédant pas 1,20m surmontés de barreaudages verticales le tout n'excédant pas 1,80m.
- soit par des grillages doublés de haies vives n'excédant pas 1,80m.

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage doit être en harmonie avec celui de la construction.

Sur les limites séparatives, les clôtures en bois ajourées n'excédant pas 1,80 m de hauteur sont autorisées.

Les clôtures en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune. Les grillages souples à moutons sont à privilégier.

Dans le secteur UEa :

- une bande engazonnée d'une largeur d'environ 2m entre la clôture et la voie doit être conservée.
- Les clôtures doivent respecter le modèle figurant en annexe du règlement

Les murs de soutien de terres doivent être :

- en façade sur rue, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1 m (grille, grillage ...)
- entre deux propriétés, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1,60 m (grille, grillage ...)

Dans les zones inondables, les haies et les clôtures doivent être conçues et/ou entretenues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface (clôture à 4 fils, à larges mailles, fourreaux, barbacanes, etc ...). Le long de l'Yvette et du Rhodon, les clôtures doivent être implantées à 5 m minimum du bord du cours d'eau.

SONT INTERDITS :

- les constructions sur remblais rapportées
- les matériaux composites
- les panneaux de béton brut ou de métal préfabriqué
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes
- toute copie d'une architecture étrangère à la région
- en clôture, les plaques de béton préfabriquées et les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas
- les débords de toiture en pignon (cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes, auvents)
- les tuiles de rives, les couvertures métalliques ou de fibro-ciment, les tuiles de béton
- les chiens assis et les lucarnes rampantes
- L'utilisation d'enduit blanc pur est interdite.

Ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

ARTICLE UE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 40% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

Deux arbres doivent être plantés pour 100 m² d'espace non bâti.

ARTICLE UE 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE UE 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur de 3,50 m minimum.

VOIRIE

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 50 m.

ARTICLE UE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Les dispositions générales liées à l'eau potable sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ASSAINISSEMENT

Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

EAUX PLUVIALES

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) est demandée une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 1l/seconde/ha. Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux filaires, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne doit recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision doit être prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

DECHETS

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons doit donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.

3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UF s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Il s'agit des secteurs urbains correspondants aux secteurs d'implantation de maisons de retraite et de résidences pour personnes âgées.

Destinations ⁵	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement Hôtelier et touristique		
		Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

⁵ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

ARTICLE UF 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées au paragraphe suivant.
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes isolés conformément aux dispositions des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements du sol, autres que ceux autorisés au paragraphe suivant.
- Les carrières et décharges
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée
- Les constructions à usage d'hébergement d'animaux
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés
- Toute artificialisation pérenne dans une bande de 5 m mesurée à partir des berges des cours d'eau
- Les panneaux de publicité, enseignes et pré enseignes (disposition existante dans le PLU opposable, mais qui ne relève pas du pouvoir d'un document d'urbanisme. En l'absence d'un Règlement Local de Publicité (RLP), ce sont les dispositions du Code de l'Environnement qui s'appliquent)

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, dans le respect des articles 2 à 8 et si les conditions suivantes sont respectées :
 - o L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître.
 - o Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- La démolition de constructions à condition d'avoir obtenu au préalable un permis de démolir.

ARTICLE UF 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 3 logements ou plus doit comprendre un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UF 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions de construction doivent être implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 8 m.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Aux balcons, auvents, saillies en façade sur rue
- Aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti existant implanté dans le retrait, à condition de ne pas diminuer celui qui existe
- Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 8 m.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 6 m.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 35 % de la surface du terrain.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 m.

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur est prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction.

Les remblais, pour masquer les surélévations du rez-de-chaussée, sont interdits.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UF 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES FACADES

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits, dans tous les cas, doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes.

Les maçonneries crépies sont toujours talochées, elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc.

LES TOITURES

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

Les panneaux solaires sont admis selon les préconisations du PNR en annexe du présent règlement.

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement sur l'ensemble de la zone.

- ▶ les matériaux de toiture
 - La toiture sera constituée de matériaux choisis en harmonie avec l'existant et le voisinage proche sans dénaturer la construction.
- ▶ Les pentes de toit
 - Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont possibles.

- Les toitures des constructions annexes peuvent comporter une seule pente.
 - A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°.
- les ouvertures
- les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière ...) soit par des châssis vitrés, soit par des verrières.
 - dans le cas de châssis vitrés, la somme des largeurs de ces ouvertures ne peut pas excéder le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières.
- la réhabilitation des toitures
- Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

L'aspect des annexes (couleur, toiture) doit s'harmoniser avec celui de la construction principale. Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis. Les vérandas et marquises sont admises lorsqu'elles s'intègrent au volume de l'habitation principale.

LES CLÔTURES

- Hauteur
- Les nouvelles clôtures ne peuvent pas excéder 1,80 m de hauteur totale.
- Aspect

Les clôtures bordant les voies sont constituées :

- soit par des murs pleins (pierres ou parpaings enduits) n'excédant pas 1,20m surmontés de barreaudages verticales, le tout n'excédant pas 1,80m.
- soit par des grillages doublés de haies vives n'excédant pas 1,80m.

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage doit être en harmonie avec celui de la construction.

Sur les limites séparatives, les clôtures en bois ajourées n'excédant pas 1,80 m de hauteur sont autorisées.

Les clôtures en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune. Les grillages souples à moutons sont à privilégier.

Les murs de soutien de terres doivent être :

- en façade sur rue, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1 m (grille, grillage ...)
- entre deux propriétés, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1,60 m (grille, grillage ...)

Dans les zones inondables, les haies et les clôtures doivent être conçues et/ou entretenues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface (clôture à 4 fils, à larges mailles, fourreaux, barbacanes, etc.). Le long de l'Yvette et du Rhodon, les clôtures doivent être implantées à 5 m minimum du bord du cours d'eau.

SONT INTERDITS :

- les constructions sur remblais rapportées
- les matériaux composites

- les panneaux de béton brut ou de métal préfabriqué
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes
- toute copie d'une architecture étrangère à la région
- en clôture, les plaques de béton préfabriquées et les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas
- les débords de toiture en pignon (cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes, auvents)
- les tuiles de rives, les couvertures métalliques ou de fibro-ciment, les tuiles de béton
- les chiens assis et les lucarnes rampantes
- L'utilisation d'enduit blanc pur est interdite.

Ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

ARTICLE UF 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 40% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

Deux arbres doivent être plantés pour 100 m² d'espace non bâti.

ARTICLE UF 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE UF 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Les dispositions générales liées aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

VOIRIE

Les dispositions générales liées à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE UF 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Les dispositions générales liées à l'eau potable sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ASSAINISSEMENT

Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

EAUX PLUVIALES

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) est demandée une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 1l/seconde/ha. Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux filaires, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne doit recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision doit être prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

DECHETS

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons doit donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.

3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UH s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Il s'agit des secteurs urbains correspondants aux secteurs d'habitats individuels peu denses qui se sont développés le long des voies. Cette zone a pour vocation de maintenir les constructions en premier rang, le long des voies, afin de préserver les espaces de jardin en second rang.

Destinations ⁶	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service		Commerce de gros	Artisanat et commerce de détail
	Restauration	Cinéma	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement Hôtelier et touristique		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

⁶ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

ARTICLE UH 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à autorisation, à l'exception de celles visées au paragraphe suivant.
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes isolés conformément aux dispositions des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements du sol, autres que ceux autorisés au paragraphe suivant.
- Les carrières et décharges
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée
- Les constructions à usage d'hébergement d'animaux
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés
- Les commerces et activités de plus de 200 m² de surface de plancher
- Toute artificialisation pérenne dans une bande de 5 m mesurée à partir des berges des cours d'eau
- Les constructions agricoles
- Les panneaux de publicité, enseignes et pré enseignes (disposition existante dans le PLU opposable, mais qui ne relève pas du pouvoir d'un document d'urbanisme. En l'absence d'un Règlement Local de Publicité (RLP), ce sont les dispositions du Code de l'Environnement qui s'appliquent)

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, dans le respect des articles 2 à 8 et si les conditions suivantes sont respectées :
 - o L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître.
 - o Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- Le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur
- La démolition de constructions à condition d'avoir obtenu au préalable un permis de démolir

ARTICLE UH 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 3 logements ou plus doit comprendre un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UH 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions doivent être implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 5 m.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul par rapport à l'un des alignements peut être réduit à 3 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Aux balcons, auvents, saillies en façade sur rue
- Aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers
- Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 8 m.

Cette distance peut être réduite à 5 m maximum pour les parties de construction ne comportant pas de baies. Les baies sont cependant autorisées lorsque l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher, ainsi que les baies non ouvrantes et opaques.

Les constructions annexes peuvent s'édifier sur la limite séparative.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2,60m minimum des limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Aux balcons, auvents, saillies en façade sur rue
- Aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers qui peuvent être en limites séparatives
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)

- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance au moins égale à 8 m.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux annexes.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 35 % de la surface du terrain.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 m.

Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable identifiée sur le plan zones inondables

- Le premier plancher bas des constructions à destination d'habitation doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC)
- La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) majorée de 1 mètre.

Les côtes des PHEC sur la commune en référence aux crues de mai/juin 2016 figurent en annexe du présent règlement.

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur est prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction.

Les remblais, pour masquer les surélévations du rez-de-chaussée, sont interdits.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UH 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES VOLUMES

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons longues et basses aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords.

LES FACADES

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits, dans tous les cas, doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes.

Les maçonneries crépies sont toujours talochées, elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc.

LES TOITURES

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

Les panneaux solaires sont admis selon les préconisations du PNR en annexe du présent règlement.

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement sur l'ensemble de la zone et pour chaque parcelle.

- ▶ les matériaux de toiture
 - La toiture sera constituée de matériaux choisis en harmonie avec l'existant et le voisinage proche sans dénaturer la construction.
- ▶ Les pentes de toit
 - Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont possibles.
 - Les toitures des constructions annexes peuvent comporter une seule pente.
 - A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°.
- ▶ les ouvertures
 - les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière ...) soit par des châssis vitrés, soit par des verrières.
 - dans le cas de châssis vitrés, la somme des largeurs de ces ouvertures ne peut pas excéder le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières.
- ▶ la réhabilitation des toitures
 - Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

L'aspect des annexes (couleur, toiture) doit s'harmoniser avec celui de la construction principale.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis. Les vérandas et marquises sont admises lorsqu'elles s'intègrent au volume de l'habitation principale.

LES CLÔTURES

► Hauteur

- Les nouvelles clôtures ne peuvent pas excéder 1,80 m de hauteur totale.

► Aspect

Les clôtures bordant les voies sont constituées :

- soit par des murs pleins (pierres ou parpaings enduits) n'excédant pas 1,20m surmontés de barreaudages verticales, le tout n'excédant pas 1,80m.
- soit par des grillages doublés de haies vives n'excédant pas 1,80m.

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage doit être en harmonie avec celui de la construction.

Sur les limites séparatives, les clôtures en bois ajourées n'excédant pas 1,80 m de hauteur sont autorisées.

Les clôtures en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune. Les grillages souples à moutons sont à privilégier.

Les murs de soutien de terres doivent être :

- en façade sur rue, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1 m (grille, grillage ...)
- entre deux propriétés, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1,60 m (grille, grillage ...)

Dans les zones inondables, les haies et les clôtures doivent être conçues et/ou entretenues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface (clôture à 4 fils, à larges mailles, fourreaux, barbacanes, etc.). Le long de l'Yvette et du Rhodon, les clôtures doivent être implantées à 5 m minimum du bord du cours d'eau.

SONT INTERDITS :

- les constructions sur remblais rapportées
- les matériaux composites
- les panneaux de béton brut ou de métal préfabriqué
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes
- toute copie d'une architecture étrangère à la région
- en clôture, les plaques de béton préfabriquées et les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas
- les débords de toiture en pignon (cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes, auvents)
- les tuiles de rives, les couvertures métalliques ou de fibro-ciment, les tuiles de béton
- les chiens assis et les lucarnes rampantes
- l'utilisation d'enduit blanc pur est interdite.

Ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

ARTICLE UH 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 50% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

Il doit être planté un minimum de deux arbres par tranche de 100 m² de surface libre. La plantation de feuillus d'essence locale de haute tige, notamment dans les parcelles pentues le long de la vallée de l'Yvette doit être privilégiée.

ARTICLE UH 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE UH 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur de 3,50 m minimum.

VOIRIE

Les dispositions générales liées à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE UH 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Les dispositions générales liées à l'eau potable sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ASSAINISSEMENT

Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

EAUX PLUVIALES

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) est demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 1l/seconde/ha. Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux filaires, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne doit recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision doit être prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

DECHETS

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons doit donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.

3.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UL s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Il s'agit des secteurs urbains correspondants aux zones d'activités.

Destinations ⁷	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière			Exploitation agricole
			Exploitation forestière
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement Hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Industrie		

⁷ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

ARTICLE UL 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes isolés conformément aux dispositions des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et aménagements de caractère provisoires
- Les dépôts de caravanes destinées à l'exposition ou à la vente
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges
- Les installations classées qui comportent un risque direct pour l'environnement (type SEVESO)
- Les dépôts autres que ceux liés à une activité autorisée
- Toute artificialisation pérenne dans une bande de 5m mesurée à partir des berges des cours d'eau
- Les constructions agricoles
- Les panneaux de publicité, enseignes et pré enseignes (disposition existante dans le PLU opposable, mais qui ne relève pas du pouvoir d'un document d'urbanisme. En l'absence d'un Règlement Local de Publicité (RLP), ce sont les dispositions du Code de l'Environnement qui s'appliquent)

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- La démolition de constructions à condition d'avoir obtenu au préalable un permis de démolir
- Les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone

ARTICLE UL 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE UL 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions doivent être implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 8 m.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Aux postes de gardiennage

- *Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti existant*
- *Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)*
- *Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.*

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 8 m.

Dans le cas où la limite séparative correspond à une zone urbaine à destination d'habitat, la marge de retrait doit recevoir un traitement paysager.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- *Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics*
- *Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées*
- *Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)*
- *Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.*

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance au moins égale à la hauteur de la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Dans le cas de murs ne comportant pas de baies cette distance est réduite à un minimum de 4 m.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 m.

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur est prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UL 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES TOITURES

Les panneaux solaires sont admis selon les préconisations du PNR en annexe du présent règlement.

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement sur l'ensemble de la zone.

LES CLOTURES

Les clôtures de toute nature ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

- ▶ A l'angle des voies :

Les parties pleines (y compris végétales) ne peuvent excéder 0,70 m de hauteur afin de permettre une bonne visibilité

- ▶ En limite séparative :

Elles peuvent être de même nature que les clôtures en bordure de rue.

Il peut être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Leur conception doit permettre le passage de la petite faune.

Le long du ruisseau de Montabé, les clôtures doivent être implantées à 5 m minimum du bord et être conçues de façon à garantir l'écoulement des eaux.

Dans le cas de clôture végétale, le positionnement du grillage et des plantations doit rendre le grillage imperceptible depuis les espaces publics.

SONT INTERDITS :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications

Ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque la qualité des projets architecturaux le justifie.

ARTICLE UL 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 30% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.

Cette surface ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations doivent être remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Les limites des installations et dépôts visés à l'article R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme doivent être plantées d'arbres formant un écran.

Les espaces libres publics ou privés doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre.

Des écrans plantés doivent être aménagés autour d'habitats de plus de 1 000 m². Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les zones non aedificandi en limite des secteurs d'habitat doivent être plantées pour former un écran végétal dense.

AMENAGEMENT PARTICULIER DES MARGES DE REcul

Un aménagement paysager doit être réalisé dans l'espace laissé libre entre les constructions et l'alignement.

ARTICLE UL 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE UL 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Les dispositions générales liées aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

VOIRIE

Les dispositions générales liées à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE UL 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Les dispositions générales liées à l'eau potable sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ASSAINISSEMENT

Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée.

Toute construction doit être raccordée au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe avec un débit de fuite global de 1l/seconde/ha.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux filaires, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne doit recevoir de réseau aérien.

DECHETS

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.

3.6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UP s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Il s'agit des secteurs urbains correspondants aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Destinations ⁸	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
	Artisanat et commerce de détail	Cinéma	
	Restauration		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	
		Bureau	
		Entrepôt	

⁸ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

ARTICLE UP 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à autorisation, à l'exception de celles visées au paragraphe suivant.
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes isolés conformément aux dispositions des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements du sol, autres que ceux autorisés au paragraphe suivant.
- Les carrières et décharges
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée
- Les constructions à usage d'hébergement d'animaux
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés
- Toute artificialisation pérenne dans une bande de 5m mesurée à partir des berges des cours d'eau
- Les panneaux de publicité, enseignes et pré enseignes (disposition existante dans le PLU opposable, mais qui ne relève pas du pouvoir d'un document d'urbanisme. En l'absence d'un Règlement Local de Publicité (RLP), ce sont les dispositions du Code de l'Environnement qui s'appliquent).

Sont autorisées, à conditions d'être directement liées au fonctionnement, ou qu'elles répondent aux besoins du personnel et des usagers des équipements d'intérêt collectif et de services publics, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de logement ou d'hébergement à condition d'être strictement indispensables ou en lien avec l'activité exercée et réalisées dans le volume des équipements autorisés (gardiennage, logement de fonction, entretien du site...)
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, dans le respect des articles 2 à 8 et si les conditions suivantes sont respectées :
 - o L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître.
 - o Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- La démolition de constructions à condition d'avoir obtenu au préalable un permis de démolir.

ARTICLE UP 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

ARTICLE UP 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions peuvent être implantées en recul ou en limite de l'alignement. Le choix de l'implantation des constructions prend en compte la nature des voies concernées, l'aspect architectural de la construction et l'environnement proche dans lequel les constructions s'inscrivent.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- *Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.*

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en retrait, sur une limite séparative ou sur les deux limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- *Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.*

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 25 % de la surface du terrain.

Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 m.

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur est prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction.

ARTICLE UP 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.

Cette surface ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

En cas de construction et/ou aménagement, la désimperméabilisation des surfaces de stationnement est fortement encouragée.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations doivent être remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Les espaces libres publics ou privés doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre.

ARTICLE UP 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 20% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

ARTICLE UP 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE UP 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Les dispositions générales liées aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

VOIRIE

Les dispositions générales liées à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE UP 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Les dispositions générales liées à l'eau potable sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ASSAINISSEMENT

Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée.

Toute construction doit être raccordée au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe avec un débit de fuite global de 1l/seconde/ha.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux filaires, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne doit recevoir de réseau aérien.

DECHETS

La réalisation de toute nouvelle construction doit donner lieu à la construction d'un local dimensionné pour la collecte sélective.

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.

4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les dispositions réglementaires relatives à la zone N s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Il s'agit des secteurs correspondants à des zones naturelles et forestières.

Destinations ⁹	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service		Restauration	Artisanat et commerce de détail
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

⁹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

ARTICLE N 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues ci-dessous.

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m²
- La construction d'annexes contiguës ou non dans la limite d'1 par unité foncier d'une emprise au sol de 20m² maximum
- La reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition. L'emprise au sol ne peut pas dépasser celle des constructions précédentes
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois
- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation des milieux naturels s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement limitées à 500 m² maximum à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables, pique-nique, postes d'observation ...)
- Les abris de bétail d'une superficie maximale de 20 m² à condition qu'ils soient en construction légère et démontable, en bois, posés sur des plots
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sous réserve qu'ils soient strictement liés à l'entretien et à la gestion des milieux naturels
- La démolition de constructions à condition d'avoir obtenu au préalable un permis de démolir

ARTICLE N 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques privées

Les constructions et extensions doivent être implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 10 m.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 10 m.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder celles des constructions existantes.
La hauteur des abris à bétail ne doit pas dépasser 4 m.

ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages.

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité forestière ou pastorale seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes. Les essences d'arbres et arbustes seront choisies de préférence dans la liste préconisée par le Parc Naturel Régional (PNR) et figurant en annexe.

Elles ne pourront être implantées à moins de 5 m des bords des cours d'eau.

Les abris à bétail seront en bois avec une toiture à une ou deux pentes couvertes de matériaux légers de couleur sombre et mate.

SONT INTERDITS

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications

ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

30% des espaces restés libres après implantation des constructions doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés (EBC) sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les espaces paysagers répertoriés sont à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique.

Sur ces espaces, les coupes et abattages sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- ▶ pour assurer la sécurité des biens et des personnes
- ▶ pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

Dans les STECAL, à minima 30% de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts de pleine terre.

ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

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

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail ...), celui-ci doit être situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les aires de stationnement doivent être disposées de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

DESSERTE ET VOIRIE

Les sentes et passages publics ou privés existants mesurant plus de 2,50 m de large sont considérés comme des voies carrossables. En deçà, ils sont considérés comme cheminements piétons, inaccessibles aux véhicules.

ARTICLE N 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement.

Le terrain doit être aménagé de telle façon qu'il absorbe les eaux pluviales.

AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

Sans objet.

DECHETS

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N

Les dispositions réglementaires relatives à la zone 1N s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) se rapportant à des zones naturelles correspondant aux espaces verts aménagés : terrain de sport, de loisirs, parc de la mairie.

Destinations ¹⁰	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Équipements sportifs
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

¹⁰ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016
(<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

ARTICLE 1N 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans ce secteur sont admis les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à l'accueil du public ainsi que les constructions et installations nécessaires à ces équipements, et notamment dans ce secteur les garages à vélos.

Les constructions doivent constituer notamment des équipements ou des installations indispensables au fonctionnement des services publics.

Les nouvelles constructions ou installations doivent être prévues dans la continuité immédiate de l'existant.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues ci-dessous.

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements sportifs et de loisirs ainsi que leurs annexes
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- L'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m².
- la construction d'annexes contiguës ou non
- La reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition. L'emprise au sol ne peut pas dépasser celle des constructions précédentes.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois
- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation des milieux naturels s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement inférieures à 500 m², pique-nique, sanitaires, postes d'observation ...)
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et aux réseaux divers
- Les logements et hébergements liés au gardiennage des équipements
- La démolition de constructions à condition d'avoir obtenu au préalable un permis de démolir
- Les équipements pour la restauration dont la surface de plancher n'est pas supérieure à 100 m².

ARTICLE 1N 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE 1N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques privées

Les constructions et extensions doivent être implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 6 m.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Aux locaux destinés au stockage des déchets
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti existant implanté dans le retrait, à condition de ne pas diminuer celui qui existe
- Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 6 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 10 % de l'emprise au sol existante.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 4,5m.

La hauteur totale des équipements sportifs ne doit pas excéder 10 m.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

ARTICLE 1N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages.

Les panneaux solaires sont admis selon les préconisations du PNR en annexe du présent règlement, ils sont posés en toiture, au nu du plan de couverture.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité forestière seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes. Les essences d'arbres et arbustes seront choisies de préférence dans la liste préconisée par le Parc Naturel Régional (PNR) et figurant en annexe.

Elles ne pourront pas être implantées à moins de 5 m des bords des cours d'eau.

SONT INTERDITS :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications

ARTICLE 1N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

70% des espaces restés libres après implantation des constructions doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

ESPACES LIBRES ET OBLIGATIONS DE PLANTER

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.

Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalente.

ARTICLE 1N 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE 1N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

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

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail ...), celui-ci doit être situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les aires de stationnement doivent être disposées de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

DESSERTE ET VOIRIE

Les sentes et passages publics ou privés existants mesurant plus de 2,50 m de large sont considérés comme des voies carrossables. En deçà, ils sont considérés comme cheminements piétons, inaccessibles aux véhicules.

ARTICLE 1N 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Les dispositions générales liées à l'eau potable sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ASSAINISSEMENT

Pour toute extension ou nouvelle construction, le terrain pourvu d'un assainissement autonome doit être de taille suffisante pour assurer un fonctionnement correct du dispositif.

EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux filaires, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

DECHETS

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2N

Les dispositions réglementaires relatives à la zone 2N s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) se rapportant à des zones naturelles correspondant :

- Aux ateliers St Jacques et la Fonderie de Coubertin
- Au château de Coubertin

Destinations ¹¹	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service		Commerce de gros	Artisanat et commerce de détail
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Restauration
		Cinéma	Hébergement Hôtelier et touristique
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Salles d'art et de spectacles
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Entrepôt
		Industrie	

¹¹ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016
(<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

ARTICLE 2N 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans le STECAL sont admis les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à l'accueil du public ainsi que les constructions et installations nécessaires à ces équipements, et notamment dans ce secteur les garages à vélos.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues ci-dessous.

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics en rapport avec les activités existantes et en dehors des sites classés
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et aux réseaux divers
- Les équipements pour l'hébergement et la restauration des personnes
- La construction d'annexes contiguës ou non, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m²
- La reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition. L'emprise au sol ne peut pas dépasser celle des constructions précédentes.
- Les logements liés au fonctionnement des installations
- Des installations et constructions à usage de bureaux, de laboratoires de recherche, de formation, d'activités tertiaires et d'industrie liées à la Fondation de Coubertin et aux Ateliers Saint Jacques
- La démolition de constructions à condition d'avoir obtenu au préalable un permis de démolir.

ARTICLE 2N 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE 2N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques privées

Les constructions et extensions peuvent être implantées à l'alignement.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 6 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- Lorsqu'il existe des dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 20% de l'emprise au sol existante.

Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder la hauteur totale des constructions existantes.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et en cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

ARTICLE 2N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages.

Les panneaux solaires sont admis selon les préconisations du PNR en annexe du présent règlement, ils sont posés en toiture, au nu du plan de couverture.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité forestière seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes. Les essences d'arbres et arbustes seront choisies de préférence dans la liste préconisée par le Parc Naturel Régional (PNR) et figurant en annexe.

Elles ne pourront pas être implantées à moins de 5 m des bords des cours d'eau.

ARTICLE 2N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

70% des espaces restés libres après implantation des constructions doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

ESPACES LIBRES ET OBLIGATIONS DE PLANTER

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.

Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalente.

ARTICLE 2N 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

Pour les constructions à destination de restauration, il est exigé 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restauration.

ARTICLE 2N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

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

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail ...), celui-ci doit être situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les aires de stationnement doivent être disposées de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

DESSERTE ET VOIRIE

Les sentes et passages publics ou privés existants mesurant plus de 2,50 m de large sont considérés comme des voies carrossables. En deçà, ils sont considérés comme cheminements piétons, inaccessibles aux véhicules.

ARTICLE 2N 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Les dispositions générales liées à l'eau potable sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ASSAINISSEMENT

Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée.

Toute construction doit être raccordée au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe avec un débit de fuite global de 1l/seconde/ha.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux filaires, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

DECHETS

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.

5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les dispositions réglementaires relatives à la zone A s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Il s'agit des secteurs correspondants aux zones agricoles.

Destinations ¹²	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service		Restauration	Artisanat et commerce de détail
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

¹² Selon l'arrêté du 10 novembre 2016
(<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

ARTICLE A1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et installation non liée à l'activité agricole d'une exploitation n'ayant pas une surface minimale de 40 hectares ou ne comptant pas 10 équidés
- Toute construction ou installation non liée à des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions de toute nature et les installations et travaux divers dans une bande de 50m comptée à partir de la lisière des ensembles forestiers
- Les lotissements
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs de loisirs, les aires de stationnement, les dépôts de véhicules et notamment de caravanes, destinés au stockage, à l'exploitation ou à la vente
- Les décharges et dépôts de toute nature
- Les panneaux de publicité, enseignes et pré enseignes (disposition existante dans le PLU opposable, mais qui ne relève pas du pouvoir d'un document d'urbanisme. En l'absence d'un Règlement Local de Publicité (RLP), ce sont les dispositions du Code de l'Environnement qui s'appliquent)

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m²
- La construction d'annexes contiguës ou non dans la limite d'1 par unité foncier d'une emprise au sol de 20m² maximum
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole de la zone
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- La démolition de constructions à condition d'avoir obtenu au préalable un permis de démolir

ARTICLE A 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE A 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions doivent être implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 6 m et de 20 m en bordure de la RD938.

Dans le cas d'une construction existante édifiée à l'intérieur de la marge de recul obligatoire, les travaux de surélévation et d'extension au sol sont autorisés à la seule condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante.

Peuvent cependant être admises à l'intérieur de ces marges, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics des voies précitées.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnées en tant que servitude d'utilité publique

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Le retrait est au moins égale à la hauteur de la construction, sans être inférieure à 6 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas où il est prévu des extensions à des constructions en vue de former un ensemble homogène.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnées en tant que servitude d'utilité publique

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Emprise au sol des constructions

Sans objet

Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 m.

Cette hauteur peut être portée à 11 m pour les silos.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

Les constructions agricoles doivent s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures devant respecter les préconisations du nuancier du PNR.

Les murs doivent être en bardage acier ou en bardage bois.

Les toitures doivent être conçues selon les préconisations du PNR.

Les panneaux solaires sont admis, ils doivent être posés en toiture, au nu du plan de couverture.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole sont exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes, doublées d'un grillage. Les essences d'arbres et arbustes seront choisies de préférence dans la liste préconisée par le Parc Naturel Régional (PNR) et figurant en annexe.

SONT INTERDITS :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications

ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

70% des espaces restés libres après implantation des constructions doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

ESPACES LIBRES ET OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations doivent être remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes qui devront être choisies parmi celles de la liste préconisée par le PNR.

Elles seront convenablement entretenues.

Les marges d'isolement définies par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent être aménagées en espaces verts.

ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, doivent être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

ARTICLE A 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur de 3 m minimum.

VOIRIE

Les dispositions générales liées à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

ARTICLE A 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable de capacité suffisante.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

ASSAINISSEMENT

Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

EAUX PLUVIALES

Les dispositions générales liées aux eaux pluviales sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

En domaine privé, ils doivent être en souterrain, à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

DECHETS

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.

5.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AES

Les dispositions réglementaires relatives à la zone Aes s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Il s'agit d'un STECAL correspondant à l'Arche d'Aigrefoin, un Etablissement de Service d'Aide par le Travail (ESAT).

Destinations ¹³	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service		Commerce de gros	Artisanat et commerce de détail
		Cinéma	Restauration
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	
		Bureau	

¹³ Selon l'arrêté du 10 novembre 2016
(<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

ARTICLE AES1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction ou installation non liée à l'activités de l'ESAT
- Les lotissements
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs de loisirs, les aires de stationnement, les dépôts de véhicules et notamment de caravanes, destinés au stockage, à l'exploitation ou à la vente
- Les décharges et dépôts de toute nature
- Les panneaux de publicité, enseignes et pré enseignes (disposition existante dans le PLU opposable, mais qui ne relève pas du pouvoir d'un document d'urbanisme. En l'absence d'un Règlement Local de Publicité (RLP), ce sont les dispositions du Code de l'Environnement qui s'appliquent)

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

-
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m²
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- La démolition de constructions à condition d'avoir obtenu au préalable un permis de démolir

Sont également autorisées, sous réserve d'être directement liées au fonctionnement et à l'activité de l'ESAT, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'hébergement
- Les constructions à destination d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail
- Les constructions à destination de restauration dans la limite de 100m² d'emprise au sol

ARTICLE AES 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE AES 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions doivent être implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 6m.

Dans le cas d'une construction existante édifiée à l'intérieur de la marge de recul obligatoire, les travaux de surélévation et d'extension au sol sont autorisés à la seule condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante.

Peuvent cependant être admises à l'intérieur de ces marges, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics des voies précitées ainsi que les locaux et installations techniques liés à l'activité de l'ESAT.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Le retrait est au moins égale à la hauteur de la construction, sans être inférieure à 6 m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas où il est prévu des extensions à des constructions en vue de former un ensemble homogène.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la marge d'isolement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être accolées ou doivent s'implanter à une distance maximum de 25m les unes des autres.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas excéder 10% de l'emprise au sol des constructions existantes.

Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 m.

Cette hauteur peut être portée à 11 m pour les silos.

ARTICLE AES 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les normes générales applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole doivent être exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes, doublées d'un grillage. Les essences d'arbres et arbustes seront choisies de préférence dans la liste préconisée par le Parc Naturel Régional (PNR) et figurant en annexe.

ARTICLE AES 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

30% des espaces restés libres après implantation des constructions doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

ARTICLE AES 6 : STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, doivent être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

ARTICLE AES 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur de 3 m minimum.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage d'une largeur de 3 m minimum pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un trottoir sécurisé aux normes PMR (personnes à mobilité réduite).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

Elles ne doivent pas excéder 50 m.

ARTICLE AES 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable de capacité suffisante.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

ASSAINISSEMENT

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être traitées séparément.

Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome peut être autorisé si les caractéristiques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de schéma directeur d'assainissement.

Le système doit tenir compte de la géologie du terrain et du réseau hydraulique des eaux superficielles.

Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être raccordés aux infrastructures publiques, ils doivent être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

AUTRES RESEAUX

En domaine privé, ils doivent être en souterrain, à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

DECHETS

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.