

Département de l'Essonne

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME



4.1 Règlement écrit



Commune de
FORGES-LES-BAINS

Mairie
Rue du Docteur Babin
91470 FORGES-LES-BAINS
tél : 01 64 91 03 29
fax : 01 64 91 01 25

Document approuvé en
Conseil Municipalle 20
décembre 2018

Modification n°1
approuvée par
délibération du conseil
municipal en date du 6
juillet 2022

SOMMAIRE //

TITRE I. Dispositions générales_____3

TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines_____11

- *Page 12* : **Zone UA**
- *Page 30* : **Zone UB et ses secteurs**
- *Page 48* : **Zone UI**
- *Page 63* : **Zone UL**

TITRE III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser_____80

- *Page 76* : **Zone 1AUI**
- *Page 89* : **Zone 2AU**

TITRE IV. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles_____104

- *Page 96* : **Zones A**
- *Page 106* : **Zones N**

TITRE V. Annexes au règlement_____128

- **Annexe 1** : Lexique
- **Annexe 2** : Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles
- **Annexe 3** : Cartographie des enveloppes de présence potentielle de zones humides
- **Annexe 4** : Cartographie des zones soumises au risque de remontée de nappe
- **Annexe 5** : Documents complémentaires produits par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
- **Annexe 6** : Guide de recommandations sur la prise en compte du risque de présence d'amiante lors de travaux

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Forges-les-Bains.

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

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - relatif aux routes à grande circulation.
 - relatif au stationnement sur certaines catégories de constructions et dans les périmètres de 500 m autour des gares ou stations de transports en commun en site propre lorsque les conditions de desserte le permettent.
- les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n° 6 du dossier de PLU
- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatives :
 - Aux périmètres sensibles ;
 - Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles ;
 - Aux zones d'aménagement concerté lorsqu'elles existent.
- les règlements de lotissements.

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

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

- La réglementation sur l'archéologie préventive : La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- Les zones de bruit le long des voies terrestres routières ou ferrées

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique (cf. carte et arrêtés préfectoraux joints en annexe) :

Voie concernée	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
Voie SNCF	300 m
A10	300m
RD 97	30 m
RD 152	30 à 100 m
RD 838	30 à 100 m
RD 988	30 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement, de santé et d'action sociale.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir aux articles du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques » de retrait et gonflement de sols argileux »
La commune est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement (TITRE V). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (titre V) du présent règlement.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - les 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 ;
 - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

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

3.2. LE PLU réserve les emplacements nécessaires

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 du dossier de PLU. Elles font l'objet des dispositions de l'article 8 ci-après, du titre I.

3.3. LE PLU protège certains espaces boisés et le patrimoine naturel

Les EBC et le patrimoine naturel à protéger (au titre de l'art. L151.23 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièces n°4 et n°5 du dossier de PLU. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet de dispositions figurant dans les rappels divers en introduction des différentes zones, ainsi qu'aux parties II-2 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) concernées.

3.4. LE PLU identifie les éléments faisant l'objet d'une protection particulière pour la préservation du patrimoine

En effet, conformément aux dispositions de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage ou les quartiers, îlots, constructions, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Ils sont annexés en pièce n°4.2.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Toutes les éventuelles adaptations mineures accordées seront annoncées au conseil municipal.

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

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

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR, CLOTURES ET DIVISIONS

Les démolitions sont soumises à déclaration préalable, en application de la délibération du Conseil Municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

En outre, et comme le propose l'article R151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à ce que « [...] dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet [soit] apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme ».

Ce positionnement est à apprécier dans le sens de garantir une pérennisation des règles choisies et d'une harmonisation des implantations de nouvelles constructions au regard notamment du respect des distances aux limites séparatives et des modalités liées à l'emprise au sol maximale autorisée.

Ainsi, les constructions édifiées dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire valant division devront respecter les marges d'isolement précisées dans l'ensemble des règles d'implantation des constructions édictées dans les zones urbaines.

Article 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

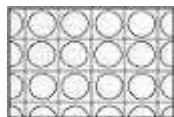
Conformément au Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment – légalement construit - a été détruit ou démoli depuis moins de 5 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise en fonction des règles du PLU en vigueur.
L'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé. Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 5 ans.

Article 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions aux articles L 113-1 à -2 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre aux articles L 113-1 à L113-2 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'une règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier
- Dans le cas d'arbres dangereux, chablis (renversés) ou morts, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

« 1^{er} Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2^o Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

Article 8 – EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 du dossier de PLU par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain.

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 4 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Article 9 – IMPOSSIBILITE DE REALISER LES EMPLACEMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENTS

L'article L151.1.12 du code de l'urbanisme précise que lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 10 – PRESERVATION DU PATRIMOINE LOCAL, BATI OU NATUREL ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Plusieurs guides réalisés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, reportés en annexes du présent règlement, viennent compléter les dispositions du présent règlement à titre de recommandations et de sensibilisation urbaines, architecturales et paysagères.

La commune souhaite favoriser l'emploi de dispositifs :

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

Toutefois, compte tenu de l'inscription de certaines parties du territoire dans le périmètre du monument historique du château, la commune veillera à la qualité de l'insertion des futures constructions et aménagements dans le respect des qualités qui ont prévalu à l'inventaire et la protection de l'ensemble du territoire.

Aussi, en vertu du Code de l'Urbanisme, elle pourra s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux et procédés de constructions permettant de limiter les émissions de gaz à effets de serre ou de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable...

Si ceux-ci mettent en cause la qualité des sites, paysages et milieux inventoriés sur la commune (sites et monuments historiques classés ou inscrits)

La pièce n°4.2 « Éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L 151-19 du CU » identifie les immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article 11 – ZONES HUMIDES

L'inventaire des zones humides du SAGE Orge-Yvette distingue deux catégories de zones humides :

1. **LES ZONES HUMIDES AVÉRÉES :**

La réalisation d'études botaniques et pédologiques sur sites (pour le compte de la CLE du SAGE Orge- Yvette) a démontré qu'elles répondaient aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 définissant une zone humide. **Leur protection doit être assurée.** Elles sont reportées sur le plan 5.1 « plans de zonage ».

- ⇒ Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
 - Les affouillements, exhaussements ;
 - La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
 - Le remblaiement des dépôts divers ou le comblement ;
 - Le drainage (en zone A l'entretien des drainages existants est autorisé, seuls les nouveaux drainages sont interdits).
 - L'imperméabilisation des sols ;
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- ⇒ **Le pétitionnaire devra suivre le principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser)** afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques à savoir :
- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions) ;
 - chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
 - s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

L'ensemble des étapes devra être dûment justifié dans le dossier.

2. **LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES**, en raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée (au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement).

- ⇒ Dans ces secteurs (reportés en annexe du présent règlement écrit), les porteurs de projets soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide, avant toute modification d'usage du sol.
- ⇒ **Le pétitionnaire devra suivre le principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser)** afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques à savoir :
- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions) ;
 - chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
 - s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

L'ensemble des étapes devra être dûment justifié dans le dossier.

Les mesures compensatoires doivent obtenir un gain équivalent en termes de biodiversité et de fonctions hydrauliques, en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. À cet effet, elles prévoient l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion,) ou la création d'une zone humide de nature équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. À défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150 % de la surface perdue.

Les mesures compensatoires font l'objet d'un suivi écologique post-travaux et d'une évaluation de leur efficacité selon des modalités définies par le préfet. Il est par ailleurs rappelé que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est soumise à une autorisation préalable de dérogation prévue par l'article L411-2 du Code de l'Environnement.

Article 12 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATION

Le territoire communal est concerné par des risques d'inondation :

- ... par débordement de cours d'eau ;
- ... par ruissellement ;
- ... par remontée de nappes.

Les articles I-2 « *Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES* » des zones concernées énoncent les prescriptions et recommandations à respecter dans ces zones :

« En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.

En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- *Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.*
- *La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.*
- *Les sous-sols y seront interdits.*
- *Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »*

Les zones identifiées à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) sont repérées sur le plan des annexes diverses (pièce n°8.2 du dossier de PLU) ;

Les zones identifiées pour le risque d'inondation par remontée de nappe sont repérées par une carte spécifique issue du site internet « www.georisques.gouv.fr » présente en annexe du présent règlement écrit.

Article 13 – DIVISION PARCELLAIRE

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

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone représente les parties les plus denses de la commune.

- **Le sous-secteur UAa** correspond aux parties anciennes traditionnelles du centre-bourg.
- **Le sous-secteur UAh** correspond aux cœurs de hameaux de bois d'Ardeau, de Malassis, de Chardonnet et d'Ardillières.
Ces deux sous-secteurs se caractérisent par un bâti ancien plutôt serré le long des voies et des hauteurs de bâti importantes.
- **Le sous-secteur UAc** correspond aux secteurs résidentiels de type collectif.

Cette zone doit pouvoir accueillir les fonctions centrales diverses des centres bourgs et cœurs de hameaux ruraux. Les dispositions réglementaires visent à préserver les formes urbaines et caractéristiques patrimoniales qui caractérisent ces ensembles : implantation du bâti, densités et hauteurs plus importantes qu'au sein des autres zones résidentielles.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Le périmètre de protection de monument historique autour du château.
- Une sensibilité qualifiée de moyenne au risque de retrait-gonflement des sols argileux au niveau du cœur de hameau de Chardonnet.
- Le risque d'inondation du Petit Muce, de la Gloriette et de la Prédecelle.
- La présence de zones humides avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les mesures sont détaillées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement écrit (page 7).
-
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type...) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UA I-1 - Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UA2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir UA2)

Zones et secteurs de zones		UAa	UAh	UAc
▪ HABITAT	• Logement			
	• Hébergement			
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,			
	• Restauration,			
	• Commerce de gros,			
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	• Hébergement hôtelier et touristique,			
	• Cinéma			
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public			
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole			
	• Exploitation forestière			
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie			
	• Entrepôt			
	• Bureau			
	• Centre de congrès et d'exposition			

Sont de plus interdits :

- Les changements de destination de locaux à des fins industrielles, agricoles ou d'entreposage.
- Les changements de destination de locaux commerciaux existants.
- Les installations et occupations suivantes :
 - Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage,
 - Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées,
 - Les carrières et extraction de matériaux,
 - Les installations de camping et les stationnements de caravanes,
 - Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s),
 - Les ouvrages techniques de grande hauteur, de type antennes relais de téléphonie ou éolienne sur mât implantée directement dans le sol.
- Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme.

Article UA I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables et qu'ils n'impactent pas le couvert végétalisé,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines non couvertes de 20 m² maximum (margelles comprises)
- les constructions annexes dans la limite de 20m² d'emprise au sol

Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU

Le patrimoine bâti remarquable repéré sur le document graphique est détaillé dans les fiches « patrimoine » du dossier de PLU, annexées en pièce n°4.2.

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

Pour le patrimoine bâti « remarquable » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre

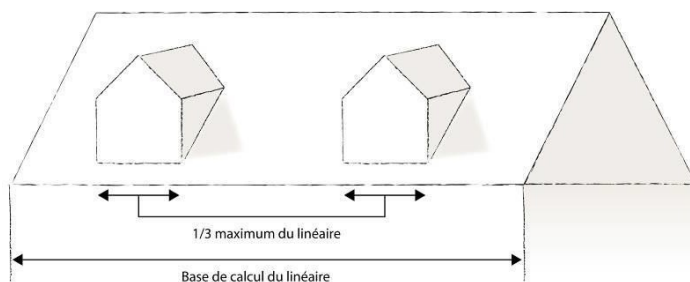
Règlement de zones

notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « intéressant » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- En cas de création d'ouvertures en façade, elles seront limitées et devront s'inspirer des gabarits et des rythmes des ouvertures existantes.
- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et dans le rampant de la toiture.
- En cas d'ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « repéré » : aucune protection particulière.

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

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Secteurs concernés par les zones humides**

Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :

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

Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces (reportés en annexe du présent règlement), si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

▪ **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**

« En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.

En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
- Les sous-sols y seront interdits.

- Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

▪ **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les activités artisanales et commerciales de détails uniquement si elles sont compatibles avec leur environnement urbain et si elles n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies depuis moins de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre.

Article UA I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les locaux annexes à ces dernières. Les programmes de 10 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 10 % minimum (arrondi au chiffre supérieur) de logement social. En cas d'opération mixte, la part de logements aidés ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

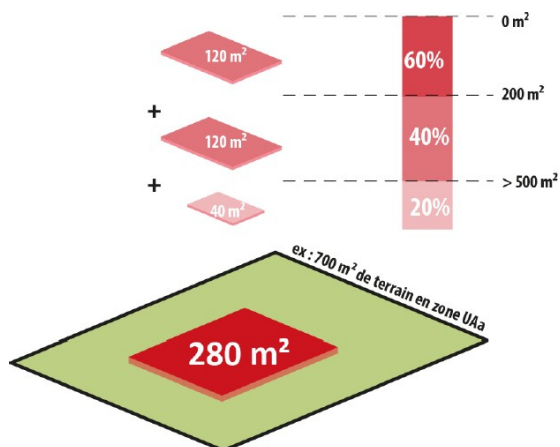
II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions

En secteurs UAa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 60% pour les 200 premiers m² inclus de l'unité foncière
- 40% entre 200m² et 500m² inclus
- 20% au-delà de 500 m²

Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière, quelle que soit la surface de l'unité foncière issue de la division.



En secteurs UAa : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

En secteurs UAa : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

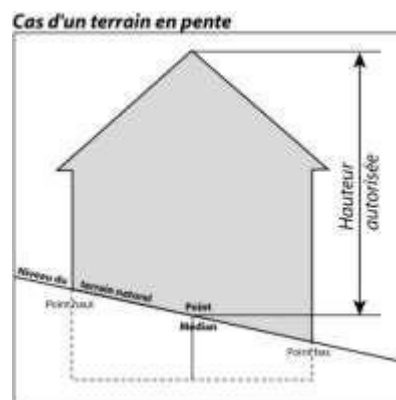
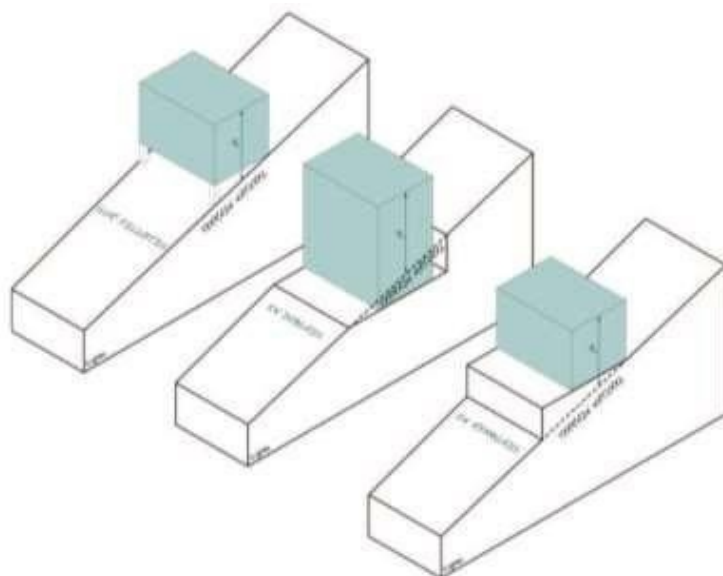
II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux.

- Dans le cas d'un terrain monopente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.
- Dans le cas d'un terrain concerné par des pentes multiples, la hauteur moyenne sera déterminée à partir de la moyenne arithmétique des hauteurs du point médian de chaque façade de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).



2. RÈGLE GÉNÉRALE

En sous-secteur UAa et UAh:

- La hauteur des constructions principales est limitée à 6,50 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage (R+1+C).
- Les toitures terrasses ne sont acceptées que pour les bâtiments annexes ou les extensions ne dépassant pas un rez-de-chaussée.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.
-

En sous-secteur UAc :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 9 mètres à l'égout et à 12 mètres au faîtage (R+2).
- La hauteur à l'acrotère des toitures terrasses est limitée à 9 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les éoliennes ne pourront dépasser d'une hauteur maximale de 1,5m de la ligne de faîtage sur la construction. En cas de terrain sans construction principale, la hauteur maximale ne pourra dépasser de plus de 1,5m la hauteur maximale fixée pour le sous-secteur dans lequel le terrain se localise.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

II-1-3 : Règles d'implantation

- **... par rapport aux voies et emprises publiques**

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. MODALITÉS DE CALCUL :

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

Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

En secteurs UAa et UAh :

- Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments peuvent être réalisées à l'alignement des voies publiques ou des limites des voies privées, ou en retrait de ce dernier, dans la mesure où un mur de clôture

Règlement de zones

est réalisé à l'alignement.

- Les annexes de type garage seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées.
- Les dispositions suivantes restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis ou prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers.

En secteurs UAc :

- Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments peuvent être réalisées à l'alignement des voies publiques ou des limites des voies privées, ou en retrait de ce dernier, à au moins, 5 mètres de l'alignement.
- Les dispositions suivantes restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis ou prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre et sous réserve de permettre la réalisation d'un trottoir aux normes en vigueur.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

• **... par rapport aux limites séparatives**

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales.

- En cas d'implantation en limite séparative, les vues directes sont interdites.
- En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :
 - au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
 - au moins 4 m en cas de façade aveugle.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative du fond de parcelle.

La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.

Les piscines et leurs annexes techniques devront être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative. Mesure prise au bord de l'eau.

Les constructions annexes, telles que les abris de jardins, garages non accolés, peuvent être implantées :

- en limite séparative sur une longueur maximum de 10 mètres,
- en retrait d'au moins 2,5 mètres dans les autres cas.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

En cas de construction voisine préexistante ayant une vue directe située à moins de 8 mètres de la limite

Règlement de zones

séparative, l'implantation de la nouvelle construction devra observer un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce et de tout autre cours d'eau,

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE :

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 16 mètres minimum en cas de façade comportant une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixe à verres translucide).

En outre, toute division de terrain bâti doit être réalisée afin de garantir le respect des règles d'implantation définies ci-après pour l'ensemble des constructions existantes ou à venir, à savoir :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
- au moins 4 m en cas de façade aveugle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions suivantes peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Les équipements publics ou collectifs, à caractère d'intérêt général.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface (abris de jardins, garage...). Cependant, un détachement minimal de 1,5 m devra être respecté entre une annexe et sa construction principale
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles.
- Aucune distance n'est imposée entre une piscine non couverte et la construction principale.

Article UA II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

- **Éléments bâtis à protéger au titre de l'article L151-19 (code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

II-2-2 : Prescriptions générales

A. Volumes et terrassements

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel.

B. Toitures

- Les toitures feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public.
- Les couvertures terrasses sont autorisées, à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.
- Les éoliennes devront cependant être limitées à 1,5m au-dessus de la ligne de faîtage sur la construction.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées sont interdits sur les constructions principales mais sont autorisés sur les annexes, sous réserve de précautions vis-à-vis du risque de présence d'amiante (des informations sont reportées en annexe au sein du guide *Bricolage dans votre logement, Attention à l'amiante !*).
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.
- Les teintes des tuiles et leurs densités seront choisies parmi celles proposées au sein du nuancier proposé par le PNR de la haute Vallée de Chevreuse.

C. Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux

- Les constructions principales, annexes et ouvrages techniques (postes électriques, postes relais,

etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

- Les teintes des matériaux et d'enduits seront choisies parmi les éléments traditionnels préconisés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. En outre l'utilisation de couleur blanche est interdite.

D. Clôtures

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les murs enduits auront des teintes proches des murs traditionnels. Si besoin : se référer au guide éco-jardin, aux guides couleurs et au cahier de recommandations architecturales du PNR, reportées en annexes du présent règlement.
- Les murs de pierres recensés au titre de l'article L 151-19 seront conservés ou restaurés de façon à préserver leur aspect général et les ambiances sur les espaces publics.
- Des percements dans les murs existants seront autorisés pour le strict nécessaire : passage des piétons et de véhicules pour assurer la desserte des propriétés concernées, et sous réserve de préservation des ruissellements.
- Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout autre terrain.
- Elles devront, dans la mesure du possible, permettre le passage de la petite faune ; en particulier le long des limites de parcelles contiguës avec des zones classées soit en zone A, N ou couvertes par un EBC.
- Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sur les voies

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 1,5 mètres de hauteur et seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres,
- soit par un muret, pouvant être surmonté de grille en bois, en aluminium ou en PVC.
- en suivant l'alignement de la voie.

En limites séparatives

Les clôtures seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres de 1,8 mètres de hauteur maximum.
- soit en grillages de 1,8 mètres de hauteur maximum, doublés de haies d'essences locales,
- soit en claustras en bois,
- soit en haies végétalisées d'essences locales (cf. recommandations PNR).
- Pour les zones de contact avec des espaces ouverts (champs, prairies, etc.), les traitements de la limite devront prendre en compte la perception lointaine et l'enjeu de cohérence écologique et paysagère de la frange. Les traitements trop impactant pourront être refusés, notamment les murs pleins de couleur claire. En particulier en limite des hameaux de Malassis, de Chardonnet et d'Ardillières.
- Pour les zones de contact avec les cours d'eau et plans d'eau : lorsque les usages de la parcelle le permettent, la limite n'aura pas de clôture. Si une clôture est nécessaire, il pourra s'agir d'un grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.). Elle devra ménager suffisamment de perméabilité pour la petite faune. Il est recommandé de l'implanter légèrement en retrait du haut de berge afin de laisser une ripisylve (végétation de bords de rivière) naturelle se développer.
- Au sein des hameaux (sous-zones UAh) : l'aspect des clôtures doit tendre vers un aspect naturel et rural (limiter les clôtures, leur hauteur ou leur opacité, privilégier les haies libres, limiter les éléments industriels/standardisés, etc.). Les murs pleins peuvent être justifiés par la présence du bâti ancien.

E. Dispositions diverses

- Les antennes paraboliques et systèmes de réception doivent être dissimulés, dans la mesure du possible, par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Des adaptations aux règles du présent article 11 pourront être apportées dans le cas de projets utilisant des matériaux ou formes urbaines destinées à garantir une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'épaisseur de la couverture sauf impossibilité technique (bâti ancien).
- Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les projets d'aménagement d'ensemble, ils doivent s'inscrire dans une démarche de Développement Durable, avec le développement et la promotion de dispositifs de performance environnementale : plan masse et ensoleillement, conception bioclimatique, limitation de l'impact visuel du stationnement des véhicules, collecte des déchets sélective, noues végétales et gestion des eaux pluviales, traitements paysagers, maillage de circulations douces.

Des solutions de performance environnementale doivent également être recherchées et préconisées pour les futures constructions qui seront réalisées sur le site : conception bioclimatique de l'enveloppe, équipements énergétiques et maîtrise de l'eau.

1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES :

- Toute construction nouvelle devra répondre à minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE :

DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTE NOUVELLE INSTALLATION :

- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. L'installation de dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

- En cas d'installation d'une éolienne, celle-ci devra être réalisée sur la toiture, et ce dans le respect de la cohérence architecturale et paysagère du site.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DÉCHETS

- Les constructions autorisées individuelles doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour le stockage des différents conteneurs de tris des ordures ménagères. La surface minimum préconisée est de 3m².

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il faut appliquer les préconisations du syndicat de collecte et traitement des ordures ménagère dont dépend la commune :

- En cas de préconisations de conteneurs enterrés, ils doivent être implantés à proximité des voies d'accès.
- En cas de préconisations pour des conteneurs de collecte sélective des ordures ménagères, il doit être prévu une aire aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.

Article UA II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

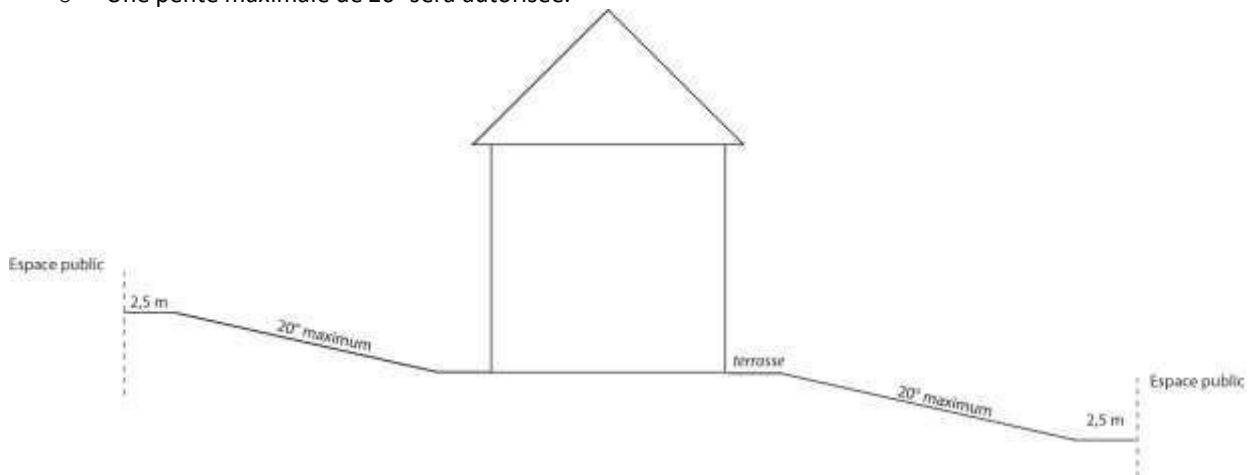
1. RÈGLE GÉNÉRALE

- Les arbres de haute tige doivent être préservés.
- Pour toute opération de construction, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.
- Les plantations nouvelles devront respecter :
 - Une distance minimale de 0.50 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de basse tige (ne dépassant pas 2 m),
 - Une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de haute tige (destinées à dépasser 2 m de hauteur).
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.
- Les alignements constitués d'une seule essence de conifères de type thuya/épicéa sont à éviter ; Privilégier plutôt les alignements constitués d'essences mélangées et locales.
- Pour les limites de terrain situées au contact d'espaces boisés :
Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif. Les essences seront réparties pour une hauteur de l'ourlet croissant vers la forêt. L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.
- Pour les limites de terrain situées au contact de cours d'eau et plans d'eau :
Une bande de 5m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Le dépôt

Règlement de zones

de matières végétales (tontes et coupes de haies) y est à proscrire pour ne pas altérer la qualité de l'eau et nuire au bon écoulement. Il est souhaitable de laisser une végétation naturelle se développer sur la berge et ses abords. En cas de plantations, des espèces locales compatibles avec la proximité du milieu aquatique seront choisies (ex : saules, aulnes, iris jaune, etc.). Une attention particulière est à porter aux espèces exotiques invasives, afin d'éviter leur implantation et leur prolifération.

- En cas d'affouillement et/ou d'exhaussement de terre liés à l'aménagement d'un terrain :
 - Le pied de talus et/ou le pied de pente devra être situé à au moins 2,5 mètres de la limite séparative,
 - Une pente maximale de 20° sera autorisée.



2. CAS PARTICULIERS

- En zone UAa : une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- En zone UAh : une part de 30% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- En zone UAc : une part de 40% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméable.

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Article UA II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique et en accès direct depuis le domaine public.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 m.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum de 2% du nombre des stationnements, répondant aux normes suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 3,30 m.

Les places de jour sont situées sur les parcelles d'habitat individuel ou groupé, elles doivent rester en permanence non closes depuis la voie d'accès.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2) **NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

▪ ***Pour les constructions et/ou extensions à usage d'habitation :***

Il est exigé au minimum 2 places de stationnements non couvertes par logement.

Dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 2 logements réalisés, sur les espaces collectifs.

En cas d'extension de constructions principales : 1 place supplémentaire sera requise par tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée, dans la limite de 2 places par logement.

▪ ***Pour les constructions à usage de service ou d'activités :***

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination), avec un minimum de 30% de la surface de plancher.

▪ ***Pour les constructions à usage de bureau :***

Il sera réalisé 1 place pour 55 m² de surface de plancher de bureau.

▪ ***Pour les constructions à usage d'équipements :***

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

3) **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

▪ ***Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :***

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

▪ ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***

- A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

• ***Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :***

- Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

• ***Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :***

- A minima une place pour dix employés.

• ***Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher,***

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

4) **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES (Loi Applicable Au 1er Janvier 2017)**

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

5) MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

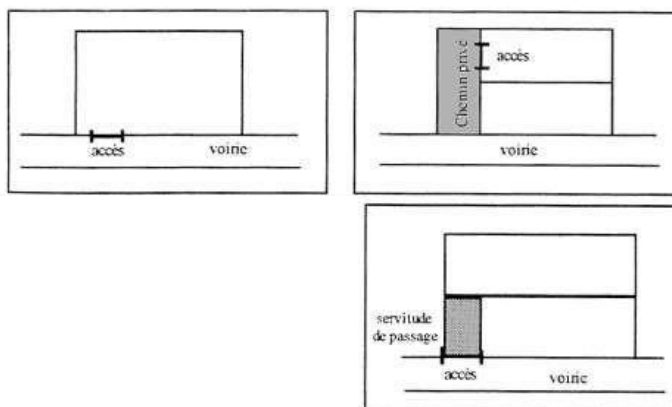
III - Équipement et réseaux

Article UA III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Dans le cas contraire, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Également, ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Sauf impossibilité technique, les chemins d'accès privés devront être mutualisés afin d'éviter la multiplication d'accès donnant sur la voie publique.

Pour toute division de terrain, un seul accès par voie sera autorisé sur la voie publique, ou privée.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Tout nouvel accès devra respecter une largeur minimale :

- de 3,5 mètres de largeur si cet accès dessert 1 ou 2 logements.
- de 5 mètres de largeur si cet accès dessert plus de 2 logements.

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, un chemin privé ou une servitude de passage en bon état de viabilité.

Voies nouvelles :

Les voies publiques ou privées nouvelles, mais aussi les servitudes de passage, doivent correspondre, à minima, aux normes minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages et trafics qu'elles supportent. Elles seront aménagées pour assurer une circulation sécurisée des piétons et cycles.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 m. En cas de création de sens unique, la chaussée devra observer une largeur de 3,5 mètres minimum et un trottoir devra être réalisé.

Les voies publiques et privées nouvelles mais aussi les servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... – de faire aisément demi-tour.

Article UA III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

III-2-2 : Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents, même traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

- Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Autres

- En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III-2-3 : Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

- Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils

- En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.
- Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.
- Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques

ZONES UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone représente les zones d'extensions pavillonnaires du village et des hameaux. Elle regroupe principalement des secteurs résidentiels avec quelques activités compatibles avec l'habitat dominant.

Six sous-secteurs se distinguent :

- **Le sous-secteur UBa** correspond aux secteurs pavillonnaires les plus denses proches du centre du bourg.
- **Le sous-secteur UBb** correspond aux secteurs pavillonnaires du bourg ayant une densité intermédiaire.
- **Le sous-secteur UBc** correspond aux secteurs pavillonnaires les plus diffus situés dans le bourg.
- **Le sous-secteur UBd** correspond au secteur Pré aux Chevaux.
- **Le sous-secteur UBh1** correspond aux secteurs pavillonnaires de densité intermédiaire des hameaux.
- **Le sous-secteur UBh2** correspond aux secteurs pavillonnaires les plus diffus situés dans les hameaux.

Ces secteurs doivent conserver leur vocation principale de quartiers d'habitation, pouvant être accompagnés d'équipements et services de proximité.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Le périmètre de protection de monument historique autour du château.
- Une sensibilité qualifiée de moyenne au risque de retrait-gonflement des sols argileux au niveau des hameaux de Chardonnet, Malassis et l'Alouetterie.
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.
- Le risque d'inondation du Petit Muce, de la Gloriette et de la Prédecelle.
- La présence de zones humides avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les mesures sont détaillées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement écrit (page 7).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type...) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UB I-1 - Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UB2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir UB2)

Zones et secteurs de zones		UBa	UBb	UBc	UBd	UBh1	UBh2
▪ HABITAT	• Logement						
	• Hébergement						
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,						
	• Restauration,						
	• Commerce de gros,						
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,						
	• Hébergement hôtelier et touristique,						
	• Cinéma						
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public						
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole						
	• Exploitation forestière						
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie						
	• Entrepôt						
	• Bureau						
	• Centre de congrès et d'exposition						

Sont de plus interdits :

- Les changements de destination de locaux à des fins industrielles, agricoles ou d'entreposage.
 - Les changements de destination de locaux commerciaux existants.
 - Les installations et occupations suivantes :
 - les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage,
 - les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées,
 - les carrières et extraction de matériaux,
 - les installations de camping et les stationnements de caravanes,
 - les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s),
 - les ouvrages techniques de grande hauteur, de type antennes relais de téléphonie.
 - Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau
-
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme.

Article UB I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB I-1,

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

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Le patrimoine bâti remarquable repéré sur le document graphique est détaillé dans les fiches « patrimoine » du dossier de PLU, annexées en pièce n°4.2.

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

Pour le patrimoine bâti « remarquable » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

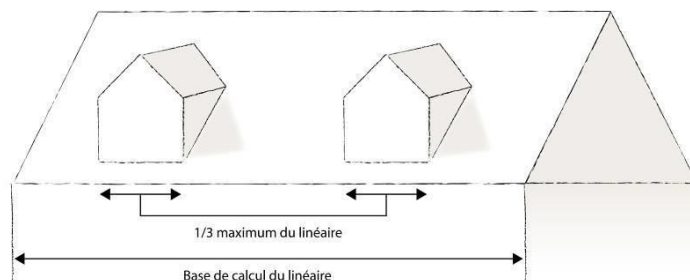
Commune de Forges-les-Bains

Règlement de zones

○

Pour le patrimoine bâti « intéressant » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- En cas de création d'ouvertures en façade, elles seront limitées et devront s'inspirer des gabarits et des rythmes des ouvertures existantes.
- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et dans le rampant de la toiture.
- En cas d'ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « repéré » : aucune protection particulière.

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

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

▪ **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**

« En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.

En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
- Les sous-sols y seront interdits.
- Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

▪ **Dans les secteurs « Éléments de patrimoine paysager à protéger » identifiés au titre de l'article L151.23 du CU**

En raison de leurs caractéristiques et sensibilités paysagères et environnementales, ces espaces n'ont pas vocation à accueillir d'urbanisation impactante. Ils font l'objet d'un repérage et de règles particulières au sein de la pièce n°4.3 du dossier de PLU.

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

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables et qu'ils n'impactent pas le couvert végétalisé,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines non couvertes dans la limite de 20 m² de superficie maximum (margelles comprises)
- les constructions annexes dans la limite de 20m² d'emprise au sol

▪ **Secteurs concernés par les zones humides**

Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :

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

Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

▪ **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les activités artisanales et commerciales de détails uniquement si elles sont compatibles avec leur environnement urbain et si elles n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies depuis moins de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre.

Article UB I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les locaux annexes à ces dernières. Les programmes de 10 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 10 % minimum (arrondi au chiffre supérieur) de logement social. En cas d'opération mixte, la part de logements aidés ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions

En secteurs UBa : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

En secteurs UBb, UBd et UBh1 : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UBc : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UBh2 : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol par bâtiment est fixée à une superficie de 200 m² maximum.

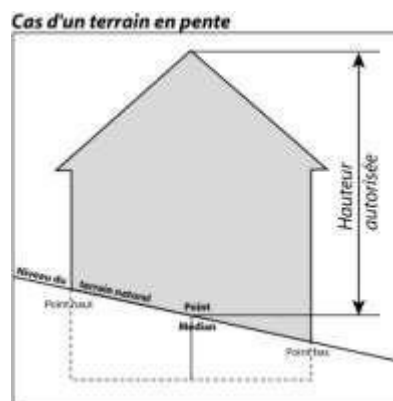
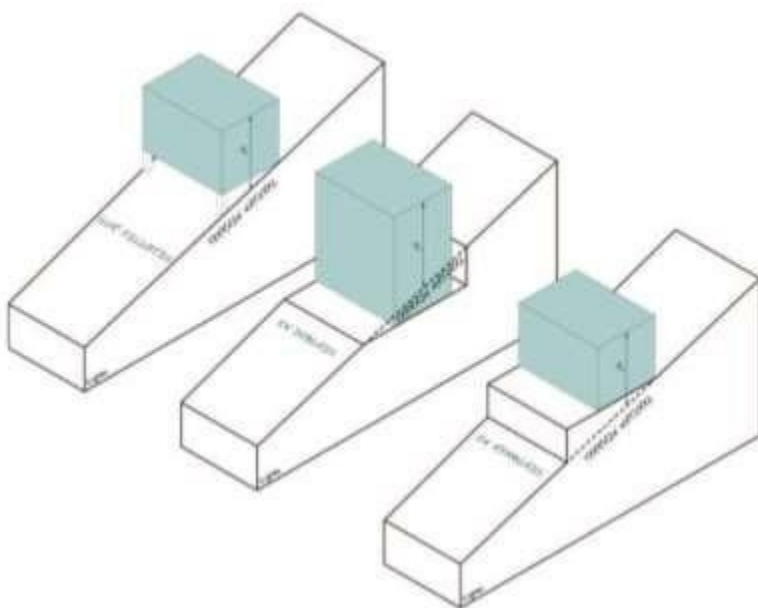
II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux.

- Dans le cas d'un terrain monopente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.
- Dans le cas d'un terrain concerné par des pentes multiples, la hauteur moyenne sera déterminée à partir de la moyenne arithmétique des hauteurs du point médian de chaque façade de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).



2. RÈGLE GÉNÉRALE

En sous-secteur UBa, UBb, UBc, UBh1 et UBh2 :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 5 mètres à l'égout et à 8 mètres au faîtage (R+C).
- La hauteur à l'acrotère des toitures terrasses est limitée à 7 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

En sous-secteur UBd :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 6,5 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage (R+1+C).
- La hauteur à l'acrotère des toitures terrasses est limitée à 7 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les éoliennes, de toutes sortes, ne pourront dépasser d'une hauteur maximale de 1,5m de la ligne de faîtage sur la construction. En cas de terrain sans construction principale, la hauteur maximale ne pourra dépasser de plus de 1,5m la hauteur maximale fixée pour le sous-secteur dans lequel le terrain se localise.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

II-1-3 : Règles d'implantation

- **... par rapports aux voies et emprises publiques**

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. MODALITÉS DE CALCUL :

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

Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

En secteurs UBa, UBb, UBc, UBd et UBh1 : Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées **à au moins 5 mètres de l'alignement** des voies publiques et de la limite des voies privées.

En secteur UBh2 : Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées **à au moins 8 mètres de l'alignement** des voies publiques et de la limite des voies privées. De plus, au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, seuls seront autorisés la réhabilitation ou l'aménagement de bâtiments existants.

Les dispositions suivantes restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis ou prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre et sous réserve de permettre la réalisation d'un trottoir aux normes en vigueur.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

• ... par rapports aux limites séparatives

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

- La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :
 - au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
 - au moins 4 m en cas de façade aveugle.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative du fond de parcelle.

La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut sur une largeur maximale de 4 mètres mesurée à partir de la limite séparative.
- La longueur totale du bâtiment en limite séparative doit être inférieure ou égale à 10 mètres.

Les piscines et leurs annexes techniques devront être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative. La mesure est prise au bord de l'eau.

Les constructions annexes, telles que les abris de jardins, garages non accolés, peuvent être implantées :

- en limite séparative sur une longueur maximum de 10 mètres,
- en retrait d'au moins 2,5 mètres dans les autres cas.

Les éoliennes sur mat devront s'implanter à une distance au moins égale à leur hauteur des limites séparatives

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

En cas de construction voisine préexistante ayant une vue directe située à moins de 8 mètres de la limite séparative, l'implantation de la nouvelle construction devra observer un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce et de tout autre cours d'eau,

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE :

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, cette distance est portée à 16 mètres minimum en cas de façade comportant une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixe à verres translucide).

En outre, toute division de terrain bâti doit être réalisée afin de garantir le respect des règles d'implantation définies ci-après pour l'ensemble des constructions existantes ou à venir, à savoir :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
- au moins 4 m en cas de façade aveugle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions suivantes peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Les équipements publics ou collectifs, à caractère d'intérêt général.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface (abris de jardins, garage...). Cependant, un détachement minimal de 1,5 m devra être respecté entre une annexe et sa construction principale
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles.
- Aucune distance n'est imposée entre une piscine non couverte et la construction principale.
- Les éoliennes édifiées sur mât doivent être implantées à une distance de toute construction au moins identique à leur hauteur.

Article UB II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

- **Éléments bâtis à protéger au titre de l'article L 151-19 (code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

II-2-2 : Prescriptions générales

A. Volumes et terrassements

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel.

B. Toitures

- Les toitures feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public.
- Les couvertures terrasses sont autorisées, à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.
- Les éoliennes devront cependant être limitées à 1,5m au-dessus de la ligne de faîtage sur la construction.

C. Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit pour les constructions principales, mais autorisé pour les annexes, sous réserve de précautions vis-à-vis du risque de présence d'amiante (des informations sont reportées en annexe au sein du guide *Bricolage dans votre logement, Attention à l'amiante !*).
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.
- Les teintes des tuiles et leurs densités seront choisies parmi celles proposées au sein du nuancier proposé par le PNR de la haute Vallée de Chevreuse.

D. Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux

- Les constructions principales, annexes et ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les teintes des matériaux et d'enduits seront choisies parmi les éléments traditionnels préconisés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. En outre l'utilisation de couleur blanche est interdite.

E. Clôtures

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les murs enduits auront des teintes proches des murs traditionnels. Si besoin : se référer au guide éco-jardin, aux guides couleurs et au cahier de recommandations architecturales du PNR, reportées en annexes du présent règlement.
- Les murs de pierres recensés au titre de l'article L 151-19 seront conservés ou restaurés de façon à préserver leur aspect général et les ambiances sur les espaces publics. Des percements dans les murs existants seront autorisés pour le strict nécessaire : passage des piétons et de véhicules pour assurer la desserte des propriétés concernées, et sous réserve de préservation des ruissellements.
- Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout autre terrain.
- Elles devront, dans la mesure du possible, permettre le passage de la petite faune ; en particulier le long des limites de parcelles contiguës avec des zones classées soit en zone A, N ou couvertes par un EBC.

Sur les voies

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 1,5 mètres de hauteur et seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres,
- soit par un muret, pouvant être surmonté de grille en bois, en aluminium ou en PVC.
- en suivant l'alignement de la voie.

En limites séparatives

Les clôtures seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres de 1,8 mètres de hauteur maximum.
- soit en grillages de 1,8 mètres de hauteur maximum, doublés de haies d'essences locales,
- soit en claustras en bois,
- soit en haies végétalisées d'essences locales (cf. recommandations PNR).
- Pour les zones de contact avec des espaces ouverts (champs, prairies, etc.), les traitements de la limite devront prendre en compte la perception lointaine et l'enjeu de cohérence écologique et paysagère de la frange. Les traitements trop impactant pourront être refusés, notamment les murs pleins de couleur claire. En particulier en limite des hameaux de Malassis, de Chardonnet et d'Ardillières.
- Pour les zones de contact avec les cours d'eau et plans d'eau : lorsque les usages de la parcelle le permettent, la limite n'aura pas de clôture. Si une clôture est nécessaire, il pourra s'agir d'un grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.). Elle devra ménager suffisamment de perméabilité pour la petite faune. Il est recommandé de l'implanter légèrement en retrait du haut de berge afin de laisser une ripisylve (végétation de bords de rivière) naturelle se développer.
- Au sein des hameaux : l'aspect des clôtures doit tendre vers un aspect naturel et rural (limiter les clôtures, leur hauteur ou leur opacité, privilégier les haies libres, limiter les éléments industriels/standardisés, etc.). Les murs pleins peuvent être justifiés par la présence du bâti ancien.

- F.** Les antennes paraboliques et systèmes de réception doivent être dissimulés, dans la mesure du possible, par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- G.** Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'épaisseur de la couverture sauf impossibilité technique (bâti ancien).
- H.** Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les projets d'aménagement d'ensemble, ils doivent s'inscrire dans une démarche de Développement Durable, avec le développement et la promotion de dispositifs de performance environnementale : plan masse et ensoleillement, conception bioclimatique, limitation de l'impact visuel du stationnement des véhicules, collecte des déchets sélective, noues végétales et gestion des eaux pluviales, traitements paysagers, maillage de circulations douces.

Des solutions de performance environnementale doivent également être recherchées et préconisées pour les futures constructions qui seront réalisées sur le site : conception bioclimatique de l'enveloppe, équipements énergétiques et maîtrise de l'eau.

1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES :

- Toute construction nouvelle devra répondre à minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE :

CES DISPOSITIONS SONT APPLICABLES A TOUTE NOUVELLE INSTALLATION

- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. L'installation de dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- L'installation d'une éolienne devra être réalisée dans le respect de la cohérence architecturale et paysagère du site.
- Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect),

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DÉCHETS

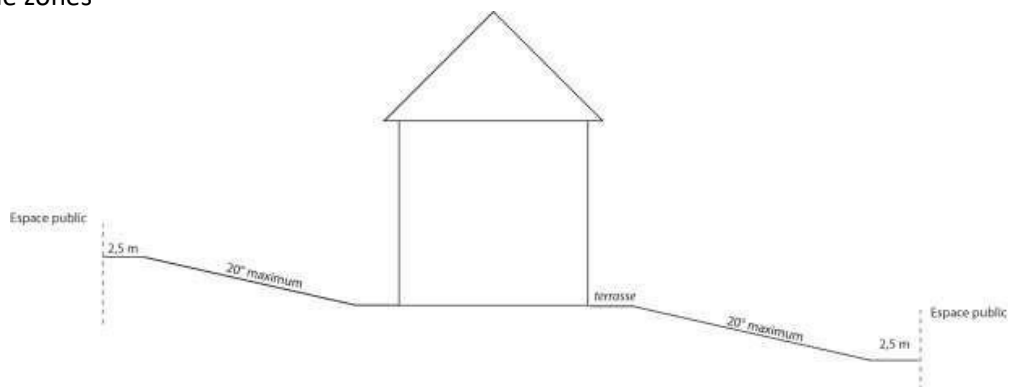
- Les constructions autorisées individuelles doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour le stockage des différents conteneurs de tris des ordures ménagères. La surface minimum préconisée est de 3m².

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il faut appliquer les préconisations du syndicat de collecte et traitement des ordures ménagère dont dépend la commune. :

- En cas de préconisations de conteneurs enterrés, ils doivent être implantés à proximité des voies d'accès.
- En cas de préconisations pour des conteneurs de collecte sélective des ordures ménagères, il doit être prévu une aire aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.

Article UB II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les arbres de haute tige doivent être préservés.
- Pour toute opération de construction, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.
- Les plantations nouvelles devront respecter :
 - Une distance minimale de 0.50 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de basse tige (ne dépassant pas 2m),
 - Une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de haute tige (destinées à dépasser 2m de hauteur).
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et/ou perméable de type Evergreen ou équivalent et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.
- Les alignements constitués d'une seule essence de conifères de type thuya/épicéa sont à éviter ; Privilégier plutôt les alignements constitués d'essences mélangées et locales.
- Pour les limites de terrain situées au contact d'espaces boisés :
Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif. Les essences seront réparties pour une hauteur de l'ourlet croissant vers la forêt. L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.
- Pour les limites de terrain situées au contact de cours d'eau et plans d'eau :
Une bande de 5m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Le dépôt de matières végétales (tontes et coupes de haies) y est à proscrire pour ne pas altérer la qualité de l'eau et nuire au bon écoulement. Il est souhaitable de laisser une végétation naturelle se développer sur la berge et ses abords. En cas de plantations, des espèces locales compatibles avec la proximité du milieu aquatique seront choisies (ex : saules, aulnes, iris jaune, etc.). Une attention particulière est à porter aux espèces exotiques invasives, afin d'éviter leur implantation et leur prolifération.
- En cas d'affouillement et/ou d'exhaussement de terre liés à l'aménagement d'un terrain :
 - Le pied de talus et/ou le pied de pente devra être situé à au moins 2,5 mètres de la limite séparative,
 - Une pente maximale de 20° sera autorisée.



- **En zone UBa** : une part de 60% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- **En zones UBb, UBc, Ubd, UBh1** : une part de 65% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- **En zone UBh2** : une part de 75% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traité en espace perméable.

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Article UB II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique et en accès direct depuis le domaine public.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 m.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum de 2% du nombre des stationnements, répondant aux normes suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 3,30 m.

Les places de jour sont situées sur les parcelles d'habitat individuel ou groupé, elles doivent rester en permanence non closes depuis la voie d'accès.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

- **Pour les constructions nouvelles et/ou extensions à usage d'habitation :**

Il est exigé au minimum 2 places de stationnements non couvertes par logement.

Règlement de zones

À partir de 2 places nécessaires, au moins 1 place de jour sur le terrain devra être réalisée. Dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 2 logements réalisés, sur les espaces collectifs.

En cas d'extension de constructions principales : 1 place supplémentaire sera requise par tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée, dans la limite de 2 places par logement.

▪ ***Pour les constructions à usage de service ou d'activités :***

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination), avec un minimum de 30% de la surface de plancher.

▪ ***Pour les constructions à usage de bureau :***

Il sera réalisé 1 place pour 55 m² de surface de plancher de bureau.

▪ ***Pour les constructions à usage d'équipements :***

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

▪ ***Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :***

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

▪ ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***

- A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

• ***Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :***

- Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

• ***Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :***

- A minima une place pour dix employés.
- Des places visiteurs devront également être prévues

• ***Pour les établissements scolaires :***

- Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves ;
- Autres : une place pour 3 à 5 étudiants.

• ***Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher,***

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

4) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES (Loi Applicable Au 1er Janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

5) MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Règlement de zones

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

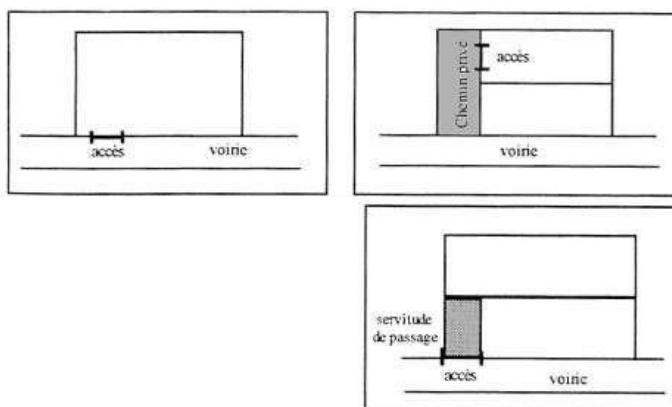
III - Équipement et réseaux

Article UB III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Dans le cas contraire, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Également, ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Sauf impossibilité technique, les chemins d'accès privés devront être mutualisés afin d'éviter la multiplication d'accès donnant sur la voie publique.

Pour toute division de terrain, un seul accès par voie sera autorisé sur la voie publique, ou privée.

Hors secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation, aucun nouvel accès ne pourra se faire depuis les parcs de stationnement public, ni depuis la RD988 et la RD838. Tout nouvel accès devra respecter une largeur minimale :

- de 3,5 mètres de largeur si cet accès dessert 1 ou 2 logements.
- de 5 mètres de largeur si cet accès dessert plus de 2 logements.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, un chemin privé ou une servitude de passage en bon état de viabilité.

Voies nouvelles :

Les voies publiques ou privées nouvelles, mais aussi les servitudes de passage, doivent correspondre, à minima, aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages et trafics qu'elles supportent. Elles seront aménagées pour assurer une circulation sécurisée des piétons et cycles.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 m. En cas de création de sens unique, la chaussée devra observer une largeur de 3,5 mètres minimum et un trottoir devra être réalisé.

Les voies publiques et privées nouvelles mais aussi les servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... – de faire aisément demi-tour.

Article UB III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

III-2-2 : Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents, même traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Autres

- En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III-2-3 : Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

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

Il devra être prévu un fourreau supplémentaire pour anticiper les évolutions technologiques

ZONES UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone accueille les principales activités de la commune. Elle concerne les hameaux de Bajolet et de l'Alouetterie au Sud du territoire, ainsi que d'Ardillières à l'Est du territoire.

La vocation dominante d'activités doit être maintenue. Aussi, les dispositions réglementaires visent à :

- permettre aux activités et pôles d'activités de se maintenir et de se développer,
- renforcer leur attractivité à travers l'amélioration des accès et dessertes, la valorisation de leur qualité urbaine, architecturale et environnementale.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Une sensibilité qualifiée de moyenne au risque de retrait-gonflement des sols argileux au niveau du hameau de Bajolet.
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.
- La présence de zones avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type...) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UI I-1 - Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UI2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir UI2)

Zones et secteurs de zones		UI
▪ HABITAT	• Logement	
	• Hébergement	
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
	• Cinéma	
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole	
	• Exploitation forestière	
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- Les changements de destination de locaux :
 - à des fins agricoles,
 - à des fins industrielles sur Ardillières.
- Les installations et occupations suivantes :
 - les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage,
 - les carrières et extraction de matériaux,
 - les installations de camping et les stationnements de caravanes,
 - les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s),
 - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau

Article UI I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UI I-1,

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

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

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

▪ **Secteurs situés aux abords d'une route classée à « grande circulation »**

En bordure de l'A10 et de la RD 838, à l'ouest du territoire, l'article L 111-8 du code de l'urbanisme s'applique. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A10 et de 75 mètres de part et d'autre de la RD 838, les espaces concernés demeurent inconstructibles sans une étude prévue à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme.

▪ **Secteurs concernés par les zones humides**

Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :

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

Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmar la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;

- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

▪ **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

▪ **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**

« En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.

En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
- Les sous-sols y seront interdits.
- Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des éléments autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies depuis moins de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre.

Article UI I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

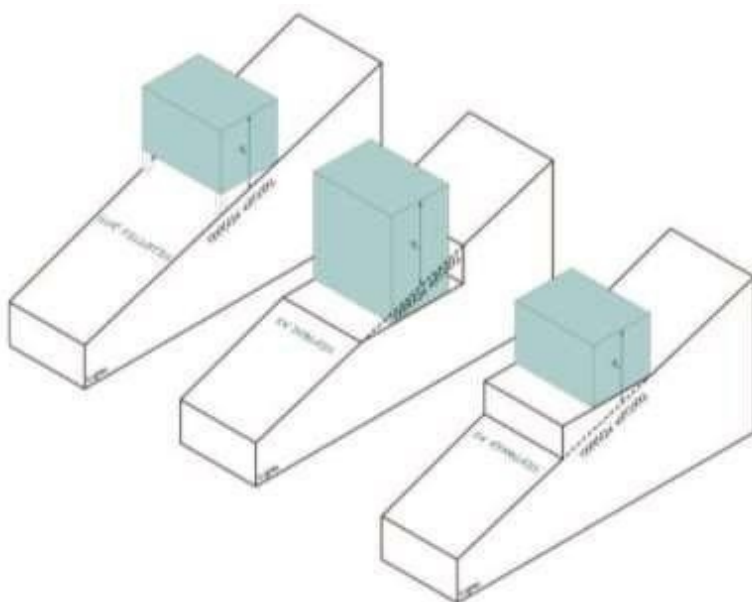
II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DÉFINITION

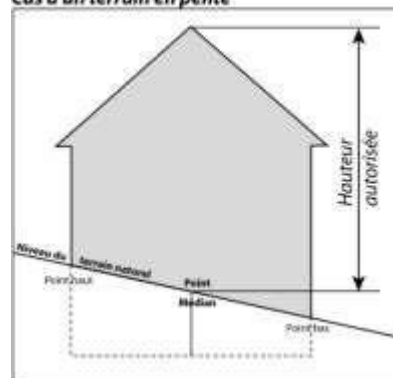
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

- Dans le cas d'un terrain monopente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.
- Dans le cas d'un terrain concerné par des pentes multiples, la hauteur moyenne sera déterminée à partir de la moyenne arithmétique des hauteurs du point médian de chaque façade de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).



Cas d'un terrain en pente



2. RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 10 mètres**. Elle ne tient pas compte des cheminées autres installations ou ouvrages techniques de toiture jugés indispensables au bon fonctionnement de la construction.

- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les éoliennes ne pourront dépasser d'une hauteur maximale de 1,5m de la ligne de faîtage sur la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
 - Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

II-1-3 : Règles d'implantation

- **... par rapports aux voies et emprises publiques**

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. MODALITÉS DE CALCUL :

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

Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions seront implantées à au moins :

- 15 mètres de l'alignement de la RD 838,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques et de la limite des voies privées.

Les dispositions suivantes restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis ou prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

- Ces reculs ne s'appliquent pas en limite des voies S.N.C.F sous réserve du respect des servitudes afférentes.
- Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les dispositifs de rétention d'eaux pluviales avec traitement naturel. Ces installations peuvent s'implanter avec un retrait différent à partir de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement pour permettre une meilleure intégration dans le site et en favoriser l'accès.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.

- **... par rapports aux limites séparatives**

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les éoliennes devront être implantées à une distance au moins égale à leur hauteur des limites séparatives.

Pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce et de tout autre cours d'eau,

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **... par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. RÈGLE GÉNÉRALE :

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 8 mètres minimum en cas de façade comportant une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixe à verres translucide).

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions suivantes peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Les équipements publics ou collectifs, à caractère d'intérêt général.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface (abris de jardins, garage...).
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.

Article UI II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

- **Préconisations en faveur du développement durable**

Pour les projets d'aménagement d'ensemble, ils doivent s'inscrire dans une démarche de Développement Durable, avec le développement et la promotion de dispositifs de performance environnementale : plan masse et ensoleillement, conception bioclimatique, limitation de l'impact visuel du stationnement des véhicules, collecte des déchets sélective, noues végétales et gestion des eaux pluviales, traitements paysagers, maillage de circulations douces.

Des solutions de performance environnementale doivent également être recherchées et préconisées pour les futures constructions qui seront réalisées sur le site : conception bioclimatique de l'enveloppe, équipements énergétiques et maîtrise de l'eau.

II-2-2 : Prescriptions générales

- A. Volumes et terrassements**

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

- B. Toitures**

- Les toitures feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public.
- Les couvertures terrasses sont autorisées, à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.
- En cas d'extension, les toitures doivent être conformes à celles du bâtiment existant en termes de choix de matériaux et de pentes

- C. Façades**

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux

- Les constructions principales, annexes et ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les teintes des matériaux et d'enduits seront choisies parmi les éléments traditionnels préconisés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

D. Clôtures

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux, en canisses ou en grillages pleins et opaques sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.
- Les murs enduits auront des teintes proches des murs traditionnels. Si besoin : se référer au guide éco-jardin, aux guides couleurs et au cahier de recommandations architecturales du PNR, reportées en annexes du présent règlement.
- Les murs de pierres recensés au titre de l'article L 151-19 seront conservés ou restaurés de façon à préserver leur aspect général et les ambiances sur les espaces publics. Des percements dans les murs existants seront autorisés pour le strict nécessaire : passage des piétons et de véhicules pour assurer la desserte des propriétés concernées, et sous réserve de préservation des ruissellements.
- Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout autre terrain.
- Elles devront, dans la mesure du possible, permettre le passage de la petite faune ; en particulier le long des limites de parcelles contiguës avec des zones classées soit en zone A, N ou couvertes par un EBC.

Sur les voies

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 1,8 mètres de hauteur et seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres,
 - soit par un muret, pouvant être surmonté de grille (selon recommandations du PNR),
 - soit par un grillage doublé d'une haie d'essences locales.
- Aucune des solutions n'est privilégiée, mais une recherche d'harmonisation par opération devra être recherchée.

En limite séparative

- Les clôtures seront réalisées en grillage galvanisé et plastifié de 1,8 mètres de hauteur, doublé d'une haie d'essences locales.
- Pour les zones de contact avec des espaces ouverts (champs, prairies, etc.), les traitements de la limite devront prendre en compte la perception lointaine et l'enjeu de cohérence écologique et paysagère de la frange. Les traitements trop impactant pourront être refusés, notamment les murs pleins de couleur claire. En particulier en limite des hameaux de Malassis, de Chardonnet et d'Ardillières.
- Pour les zones de contact avec les cours d'eau et plans d'eau : lorsque les usages de la parcelle le permettent, la limite n'aura pas de clôture. Si une clôture est nécessaire, il pourra s'agir d'un grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.). Elle devra ménager suffisamment de perméabilité pour la petite faune. Il est recommandé de l'implanter légèrement en retrait du haut de berge afin de laisser une ripisylve (végétation de bords de rivière) naturelle se développer.
- Au sein des hameaux : l'aspect des clôtures doit tendre vers un aspect naturel et rural (limiter les clôtures, leur hauteur ou leur opacité, privilégier les haies libres, limiter les éléments industriels/standardisés, etc.). Les murs pleins peuvent être justifiés par la présence du bâti ancien.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- A. Les antennes paraboliques et systèmes de réception doivent être dissimulés, dans la mesure du possible, par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES :

- Toute construction nouvelle devra répondre à minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE :

- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. L'installation de dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DÉCHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.
- Pour les bâtiments recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

Article UI II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- Les arbres de haute tige doivent être préservés.
- Pour toute opération de construction, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.
 - Les plantations nouvelles devront respecter :
 - Une distance minimale de 0.50 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de basse tige (ne dépassant pas 2m),
 - Une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de haute tige

(destinées à dépasser 2m de hauteur).

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et/ou perméable de type Evergreen ou équivalent et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.
- Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
- Les installations nuisantes et stockages ou dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.
- Pour les limites de terrain situées au contact d'espaces boisés :
Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif. Les essences seront réparties pour une hauteur de l'ourlet croissant vers la forêt. L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.
- Pour les limites de terrain situées au contact de cours d'eau et plans d'eau :
Une bande de 5m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Le dépôt de matières végétales (tontes et coupes de haies) y est à proscrire pour ne pas altérer la qualité de l'eau et nuire au bon écoulement. Il est souhaitable de laisser une végétation naturelle se développer sur la berge et ses abords. En cas de plantations, des espèces locales compatibles avec la proximité du milieu aquatique seront choisies (ex : saules, aulnes, iris jaune, etc.). Une attention particulière est à porter aux espèces exotiques invasives, afin d'éviter leur implantation et leur prolifération.

Article UI II-4 - Stationnement

1) **PRINCIPES**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique et en accès direct depuis le domaine public.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 m.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum de 2% du nombre des stationnements, répondant aux normes suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 3,30 m.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver, sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement-déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2) **NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

- **Pour les constructions nouvelles et/ou extensions à usage d'habitation lié au gardiennage :**
 - Un minimum de 2 places par logement.
- **Pour les constructions à usage de service ou d'activités :**
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement.

- **Pour les constructions à usage de bureau :**
Il sera réalisé 1 place pour 55 m² de surface de plancher de bureau.
- **Pour les autres constructions :**
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination), avec un minimum de 30% de la surface de plancher.

3) **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

- **Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :**
 - A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- **Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :**
 - Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries :**
 - A minima une place pour dix employés.
 - Des places visiteurs devront également être prévues.
- **Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher,**
 - Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

4) **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

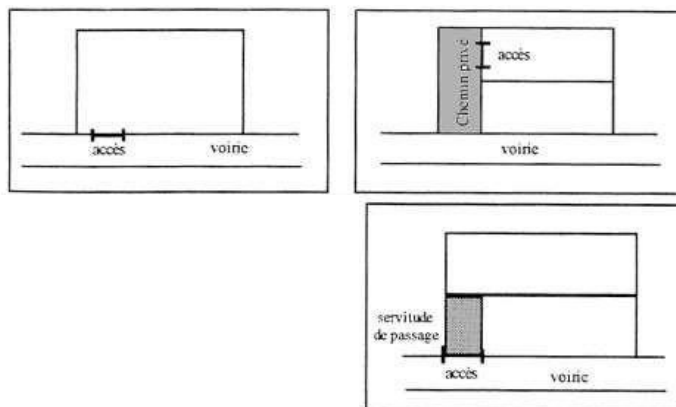
III - Équipement et réseaux

Article UI III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Dans le cas contraire, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Également, ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour toute division de terrain, un seul accès par voie sera autorisé sur la voie publique.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Aucun nouvel accès ne pourra être aménagé sur la RD838, hormis ceux prévu dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, un chemin privé ou une servitude de passage en bon état de viabilité.

Voies nouvelles :

Les voies publiques ou privées nouvelles, mais aussi les servitudes de passage, doivent correspondre, à minima, aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages et trafics qu'elles supportent. Elles seront aménagées pour assurer une circulation sécurisée des piétons et cycles. Leur largeur est de 8 mètres minimum (dont 5 mètres minimum de chaussée).

Les voies publiques et privées nouvelles mais aussi les servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... – de faire aisément demi-tour.

Article UI III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

III-2-2 : Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents, même traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Autres

- En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III-2-3 : Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

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

Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques

ZONES UL

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone concerne les secteurs d'équipements collectifs, publics ou privés, et les installations qui y sont liées.

Elles sont regroupées sur le bourg : le pôle sportif, les écoles et l'APHP, le cimetière, , la mairie, l'ensemble culturel, le parc des Thermes et un ensemble dans le cœur du bourg

Les dispositions réglementaires visent à préserver le caractère public ou collectif de ces espaces et à y limiter les constructions diverses pour y privilégier la vocation d'intérêt collectif et d'équipements communs.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Le périmètre de protection de monument historique autour du château.
- Le risque d'inondation du Petit Muce et de la Prédecelle.
- La présence de zones avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les mesures sont détaillées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement écrit (page 7).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type...) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UL 1-1 - Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UL2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir UL2)

Zones et secteurs de zones		UL
▪ HABITAT	• Logement	
	• Hébergement	
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
	• Cinéma	
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole	
	• Exploitation forestière	
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- Les changements de destination de locaux à des fins industrielles ou d'entreposage.
- Les installations et occupations suivantes :
 - les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage,
 - les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées,
 - les carrières et extraction de matériaux,
 - les installations de camping et les stationnements de caravanes,
 - les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s),
 - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public,
 - les ouvrages techniques de grande hauteur, de type antennes relais de téléphonie.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau

Article UL I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Le patrimoine bâti remarquable repéré sur le document graphique est détaillé dans les fiches « patrimoine » du dossier de PLU, annexées en pièce n°4.2.

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

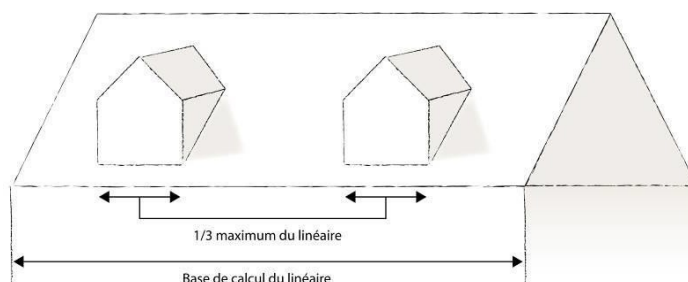
Pour le patrimoine bâti « remarquable » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « intéressant » :

Règlement de zones

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- En cas de création d'ouvertures en façade, elles seront limitées et devront s'inspirer des gabarits et des rythmes des ouvertures existantes.
- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et dans le rampant de la toiture.
- En cas d'ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « repéré » : aucune protection particulière.

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

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**

« En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction

Règlement de zones

des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.

En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
- Les sous-sols y seront interdits.
- Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

▪ **Secteurs concernés par les zones humides**

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

▪ **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions, extensions ou aménagements à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des éléments autorisés dans la zone.
- Les constructions, extensions ou aménagements à usage d'hébergement, uniquement s'ils sont liés à une activité d'intérêt public.
- Les activités artisanales et commerciales de détails uniquement si :
 - elles sont compatibles avec leur environnement urbain,
 - elles n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage,
 - elles sont directement associées à des activités publiques,
 - elles représentent une surface de plancher inférieure à 300 m².
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies depuis moins de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites

Article UL I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

2. RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur de toutes constructions est limitée à 16 mètres maximum, avec R+2+C maximum.
Les toitures terrasses sont autorisées.

II-1-3 : Règles d'implantation

- ... par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. MODALITÉS DE CALCUL :

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

Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les nouvelles constructions seront implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** des voies.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

- Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les dispositifs de rétention d'eaux pluviales avec traitement

naturel. Ces installations peuvent s'implanter avec un retrait différent à partir de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement pour permettre une meilleure intégration dans le site et en favoriser l'accès.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.

- **... par rapports aux limites séparatives**

Pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce et de tout autre cours d'eau,

- **... par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

Article UL II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

- **Préconisations en faveur du développement durable**

Pour les projets d'aménagement d'ensemble, ils doivent s'inscrire dans une démarche de Développement Durable, avec le développement et la promotion de dispositifs de performance environnementale : plan masse et ensoleillement, conception bioclimatique, limitation de l'impact visuel du stationnement des véhicules, collecte des déchets sélective, noues végétales et gestion des eaux pluviales, traitements paysagers, maillage de circulations douces.

Des solutions de performance environnementale doivent également être recherchées et préconisées pour les futures constructions qui seront réalisées sur le site : conception bioclimatique de l'enveloppe, équipements énergétiques et maîtrise de l'eau.

- **Éléments bâtis à protéger au titre de l'article L 151-19 (code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans

II-2-2 : Prescriptions générales

- A. **Toitures** : En cas d'extension, les toitures doivent être conformes à celles du bâtiment existant en termes de choix de matériaux et de pentes. Les toitures terrasses sont autorisées.
- B. **Clôtures** :
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les murs enduits auront des teintes proches des murs traditionnels. Si besoin : se référer au guide éco-jardin, aux guides couleurs et au cahier de recommandations architecturales du PNR, reportées en annexes du présent règlement.
 - Les murs de pierres recensés au titre de l'article L 151-19 seront conservés ou restaurés de façon à préserver leur aspect général et les ambiances sur les espaces publics.
 - Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout autre terrain.
 - Elles devront, dans la mesure du possible, permettre le passage de la petite faune ; en particulier le long des limites de parcelles contiguës avec des zones classées soit en zone A, N ou couvertes par un EBC.
 - Pour les zones de contact avec des espaces ouverts (champs, prairies, etc.), les traitements de la limite devront prendre en compte la perception lointaine et l'enjeu de cohérence écologique et paysagère de la frange. Les traitements trop impactant pourront être refusés, notamment les murs pleins de couleur claire.
 - Pour les zones de contact avec les cours d'eau et plans d'eau : lorsque les usages de la parcelle le permettent, la limite n'aura pas de clôture. Si une clôture est nécessaire, il pourra s'agir d'un grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.). Elle devra ménager suffisamment de perméabilité pour la petite faune. Il est recommandé de l'implanter légèrement en retrait du haut de berge afin de laisser une ripisylve (végétation de bords de rivière) naturelle se développer.
 - Les clôtures en barbelés et plaques béton entre poteaux sont interdites.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES :

- Toute construction nouvelle devra répondre à minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE :

- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. L'installation de dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Règlement de zones

- Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DÉCHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.

Article UL II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- Les arbres de haute tige doivent être préservés.
- Pour toute opération de construction, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.
 - Les plantations nouvelles devront respecter :
 - Une distance minimale de 0.50 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de basse tige (ne dépassant pas 2m),
 - Une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de haute tige (destinées à dépasser 2m de hauteur).
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et/ou perméable de type Evergreen ou équivalent et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.-
- Pour les limites de terrain situées au contact d'espaces boisés :
Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif. Les essences seront réparties pour une hauteur de l'ourlet croissant vers la forêt. L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.
- Pour les limites de terrain situées au contact de cours d'eau et plans d'eau :
Une bande de 5m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Le dépôt de matières végétales (tontes et coupes de haies) y est à proscrire pour ne pas altérer la qualité de l'eau et nuire au bon écoulement. Il est souhaitable de laisser une végétation naturelle se développer sur la berge et ses abords. En cas de plantations, des espèces locales compatibles avec la proximité du milieu aquatique seront choisies (ex : saules, aulnes, iris jaune, etc.). Une attention particulière est à porter aux espèces exotiques invasives, afin d'éviter leur implantation et leur prolifération.

Article UL II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique et en accès direct depuis le domaine public.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 m.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, répondant aux normes suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 3,30 m.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

▪ ***Pour les constructions nouvelles et/ou extensions à usage d'habitation :***

- 2 places par logement individuel,
- 1 place / 60 m² de surface de plancher en habitat collectif,

Dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 2 logements réalisés, sur les espaces collectifs.

▪ ***Pour les constructions à usage d'équipements :***

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

▪ ***Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :***

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

▪ ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***

- A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

• ***Pour les activités autorisées :***

- A minima une place pour dix employés.
- Des places visiteurs devront également être prévues

• ***Pour les établissements scolaires :***

- Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves ;
- Autres : une place pour 3 à 5 étudiants.

• ***Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher,***

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

4) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES (Loi Applicable Au 1er Janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

5) MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

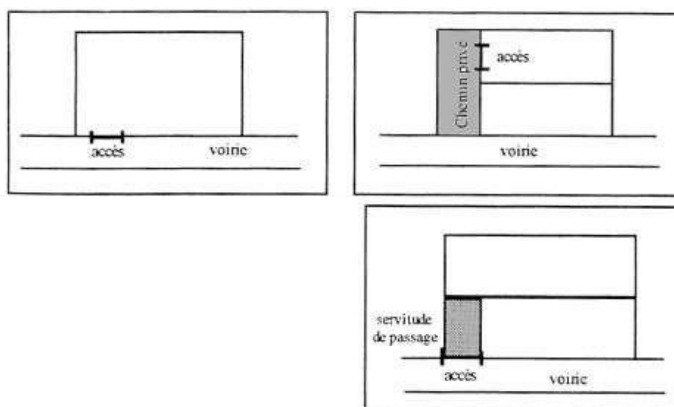
III - Équipement et réseaux

Article UL III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Dans le cas contraire, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Également, ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, un chemin privé ou une servitude de passage en bon état de viabilité.

Voies nouvelles :

Les voies publiques ou privées nouvelles, mais aussi les servitudes de passage, doivent correspondre, à minima, aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages et trafics qu'elles supportent. Elles seront aménagées pour assurer une circulation sécurisée des piétons et cycles.

Les voies publiques et privées nouvelles mais aussi les servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... – de faire aisément demi-tour.

Article UL III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

III-2-2 : Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents, même traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Règlement de zones

- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.

3. Autres

- En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III-2-3 : Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

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

Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



ZONES 1AUI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future dont la réalisation est prévue à court ou moyen terme. Son urbanisation est subordonnée à la réalisation d'un projet d'ensemble définissant un aménagement cohérent de la zone.

Elle répond à un principe de phasage progressif : elle sera urbanisée dans un premier temps, puis la zone 2AU dans un second temps.

Les dispositions réglementaires s'inscrivent dans les orientations fixées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et reprennent celles de la zone urbaine prévue à terme (zone UI).

- Certaines parties de cette zone sont concernées par les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type...) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1AUI I-1 - Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

 INTERDITS

 AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir 1AUI2)

 AUTORISES sous conditions particulières (voir 1AUI2)

Zones et secteurs de zones		1AUI
▪ HABITAT	• Logement	
	• Hébergement	
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
	• Cinéma	
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole	
	• Exploitation forestière	
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- Les changements de destination de locaux à des fins industrielles, agricoles ou d'entreposage.
- Les installations et occupations suivantes :
 - les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage,
 - les carrières et extraction de matériaux,
 - les installations de camping et les stationnements de caravanes,
 - les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s),
 - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau

Article 1AUI I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

- **Secteurs situés aux abords d'une route classée à « grande circulation »**

En bordure de l'A10 et de la RD 838, à l'ouest du territoire, l'article L 111-8 du code de l'urbanisme s'applique. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A10 et de 75 mètres de part et d'autre de la RD 838, les espaces concernés demeurent inconstructibles sans une étude prévue à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme.

- **Secteurs concernés par les zones humides**

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

▪ **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

▪ **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**

« En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.

En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
- Les sous-sols y seront interdits.
- Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des éléments autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies depuis moins de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre.

Article 1AUI I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUI II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

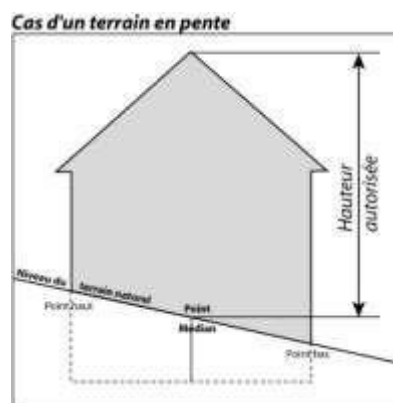
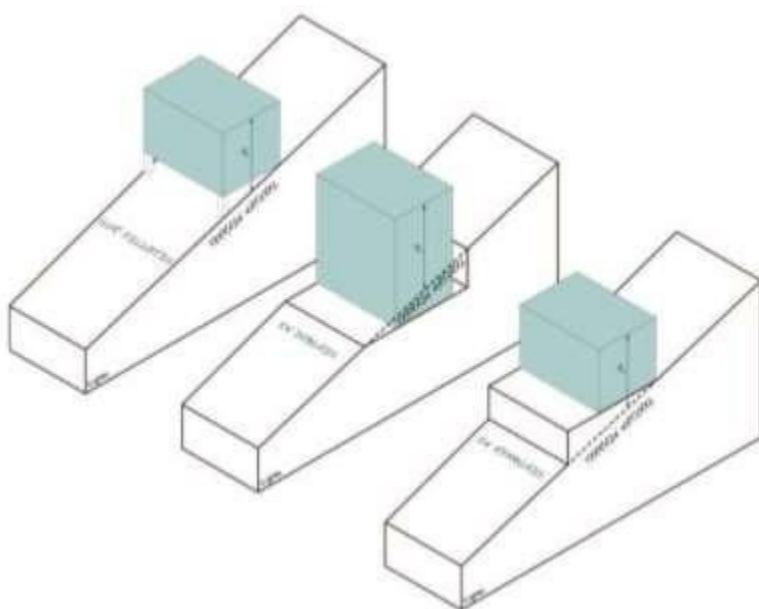
II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

- Dans le cas d'un terrain monopente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.
- Dans le cas d'un terrain concerné par des pentes multiples, la hauteur moyenne sera déterminée à partir de la moyenne arithmétique des hauteurs du point médian de chaque façade de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).



2. RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 10 mètres**. Elle ne tient pas compte des cheminées autres installations ou ouvrages techniques de toiture jugés indispensables au bon fonctionnement de la construction.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les éoliennes ne pourront dépasser d'une hauteur maximale de 1,5m de la ligne de faîtage sur la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

II-1-3 : Règles d'implantation

- **... par rapports aux voies et emprises publiques**

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. MODALITÉS DE CALCUL :

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

Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques et de la limite des voies privées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

- Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les dispositifs de rétention d'eaux pluviales avec traitement naturel. Ces installations peuvent s'implanter avec un retrait différent à partir de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement pour permettre une meilleure intégration dans le site et en favoriser l'accès.

- **... par rapports aux limites séparatives**

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

Les constructions doivent s'implanter **en retrait** de la limite séparative, à :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
- au moins 4 m en cas de façade aveugle.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les éoliennes devront être implantées à une distance au moins égale à leur hauteur des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **... par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. RÈGLE GÉNÉRALE :

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 8 mètres minimum en cas de façade comportant une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixe à verres translucide).

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions suivantes peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Les équipements publics ou collectifs, à caractère d'intérêt général.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface (abris de jardins, garage...).
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.

Article 1AUI II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

- **Préconisations en faveur du développement durable**

Pour les projets d'aménagement d'ensemble, ils doivent s'inscrire dans une démarche de Développement Durable, avec le développement et la promotion de dispositifs de performance environnementale : plan masse et ensoleillement, conception bioclimatique, limitation de l'impact visuel du stationnement des

véhicules, collecte des déchets sélective, noues végétales et gestion des eaux pluviales, traitements paysagers, maillage de circulations douces.

Des solutions de performance environnementale doivent également être recherchées et préconisées pour les futures constructions qui seront réalisées sur le site : conception bioclimatique de l'enveloppe, équipements énergétiques et maîtrise de l'eau.

II-2-2 : Prescriptions générales

A. Volumes et terrassements

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

B. Toitures

- Les toitures feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public.
- Les couvertures terrasses sont autorisées, à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.
- En cas d'extension, les toitures doivent être conformes à celles du bâtiment existant en termes de choix de matériaux et de pentes

C. Façades

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux

- Les constructions principales, annexes et ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les teintes des matériaux et d'enduits seront choisies parmi les éléments traditionnels préconisés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

D. Clôtures

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux, en canisses ou en grillages pleins et opaques sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout autre terrain.

Sur les voies

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 1,8 mètres de hauteur et seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres,
- soit par un muret, pouvant être surmonté de grille (selon recommandations du PNR),
- soit par un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Aucune des solutions n'est privilégiée, mais une recherche d'harmonisation par opération devra être recherchée.

En limite séparative

Les clôtures seront réalisées en grillage galvanisé et plastifié de 1,8 mètres de hauteur, doublé d'une haie d'essences locales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- A. Les antennes paraboliques et systèmes de réception doivent être dissimulés, dans la mesure du possible, par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES :

- Toute construction nouvelle devra répondre à minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE :

- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. L'installation de dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DÉCHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.
- Pour les bâtiments recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

Article 1AUI II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les arbres de haute tige doivent être préservés.
- Pour toute opération de construction, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.
 - Les plantations nouvelles devront respecter :
 - Une distance minimale de 0.50 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de basse tige (ne dépassant pas 2m),
 - Une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative pour les plantations dites de haute tige (destinées à dépasser 2m de hauteur).
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et/ou perméable de type Evergreen ou équivalent et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain.
- Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
- Les installations nuisantes et stockages ou dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Article 1AUI II-4 - Stationnement

1) **PRINCIPES**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique et en accès direct depuis le domaine public.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 m.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum de 2% du nombre des stationnements, répondant aux normes suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 3,30 m.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver, sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement-déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2) **NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

- **Pour les constructions nouvelles et/ou extensions à usage d'habitation lié au gardiennage :**
 - Un minimum de 2 places par logement.
- **Pour les constructions à usage de service ou d'activités :**
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement.

▪ **Pour les autres constructions :**

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination), avec un minimum de 30% de la surface de plancher.

3) NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES DEUX-ROUES

• **Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :**

- Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

▪ **Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :**

- A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

• **Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries :**

- A minima une place pour dix employés.
- Des places visiteurs devront également être prévues

• **Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher,**

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

4) MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

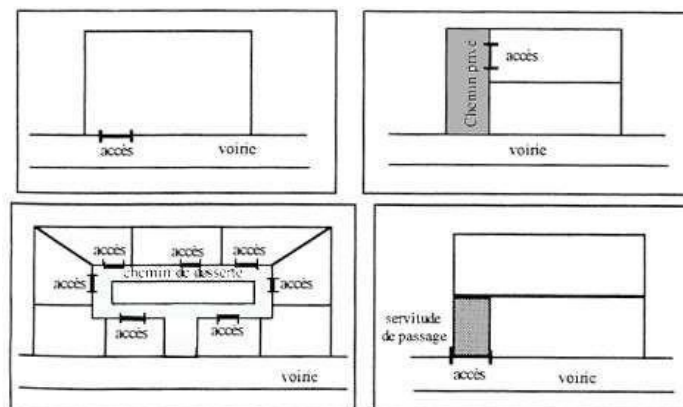
III - Équipement et réseaux

Article 1AUI III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Dans le cas contraire, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale, ni accentuer le risque de ruissellement. Ces risques seront appréciés en



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Également, ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour toute division de terrain, un seul accès par voie sera autorisé sur la voie publique.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, un chemin privé ou une servitude de passage en bon état de viabilité.

Voies nouvelles :

Les voies publiques ou privées nouvelles, mais aussi les servitudes de passage, doivent correspondre, à minima, aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages et trafics qu'elles supportent. Elles seront aménagées pour assurer une circulation sécurisée des piétons et cycles.

Leur largeur est de 8 mètres minimum (dont 5 mètres minimum de chaussée).

Les voies publiques et privées nouvelles mais aussi les servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... – de faire aisément demi-tour.

Article 1AUI III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

III-2-2 : Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents, même traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.

3. Autres

- En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III-2-3 : Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

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

Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques

ZONES 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future dont la réalisation est prévue à moyen ou long terme.

Elle ne pourra faire l'objet d'un aménagement et d'une urbanisation qu'après adaptation du PLU (modification ou autres procédures) pour définir les règles, orientations d'aménagement et de programmation.

Elle répond à un principe de phasage progressif : elle ne pourra être urbanisée qu'après achèvement de l'aménagement du sous-secteur 1AUI.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.
- La présence de zones avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type...) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 2AU I-1 - Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation des sols qui pourraient compromettre l'aménagement futur de la zone.

Seuls sont autorisées les ouvrages techniques d'intérêt public ou nécessaires à un service d'intérêt collectif.

Article 2AU I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sous réserve de l'achèvement de l'aménagement de la zone 1AU1 et de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

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

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

- **Secteurs situés aux abords d'une route classée à « grande circulation »**

En bordure de l'A10 et de la RD 838, à l'ouest du territoire, l'article L 111-8 du code de l'urbanisme s'applique. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A10 et de 75 mètres de part et d'autre de la RD 838, les espaces concernés demeurent inconstructibles sans une étude prévue à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme.

- **Secteurs concernés par les zones humides**

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).

- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

▪ **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

▪ **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**

« En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.

En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
- Les sous-sols y seront interdits.
- Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

2 – Sous réserve de l'achèvement de l'aménagement de la zone 1AUI et d'un plan d'aménagement d'ensemble, global et cohérent à l'échelle du secteur, validé par l'instance décisionnelle de la commune et intégrant obligatoirement :

- la prise en compte des problématiques de gestion des eaux pluviales soulevées à l'échelle du syndicat intercommunal et la mise en œuvre de solutions vis-à-vis du risque d'inondation ;
- la prise en compte des problématiques de développement durable dans la structuration de la zone et la conception du bâti (gestion des eaux, déchets, circulations douces, traitement paysager, réflexions bioclimatiques...).

Article 2AU I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementée

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementée

II-1-3 : Règles d'implantation

- **... par rapports aux voies et emprises publiques**

Non réglementée

- **... par rapports aux limites séparatives**

Non réglementée

- **... par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée

Article 2AU II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 : Prescriptions générales

Non réglementée.

II-2-2 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementée.

Article 2AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Non réglementée.

Article 2AU II-4 - Stationnement

Non réglementée.

III - Équipement et réseaux

Article 2AU III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1 : Accès

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

III-1-2 : Voirie

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

Article 2AU III-2

III-2-1 : Alimentation en eau potable

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III-2-2 : Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents, même traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Règlement de zones

- Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Autres

- En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III-2-3 : Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

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

Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques

Sans objet.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONES A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

La zone A recouvre les sites à vocation agricole. Elle couvre une grande partie du territoire communal.

Il s'agit d'une zone non équipée, à préserver en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles.

Seules les constructions et installations liées à l'activité agricole, à l'habitat des personnes liées aux installations autorisées et les constructions liées aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.
- Le périmètre de protection de monument historique autour du château.
- Une sensibilité qualifiée de moyenne à forte au risque de retrait-gonflement des sols argileux.
- Le risque d'inondation du Petit Muce, de la Gloriette et de la Prédecelle.
- La présence de zones avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les mesures sont détaillées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement écrit (page 7).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type...) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A I-1 - Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir 2AU2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir 2AU2)

Zones et secteurs de zones		A
▪ HABITAT	• Logement	
	• Hébergement	
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
	• Cinéma	
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole	
	• Exploitation forestière	
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

En outre, sont interdits :

En matière d'activités, d'habitat ou de services :

- Toute construction ou installation nouvelle, aménagement et extension :
 - d'activités qui ne seraient pas liées à l'agriculture,
 - d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole,

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts et stockages de toute nature notamment de véhicules usagés à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes.
- Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public :
 - les installations et travaux divers,
 - les affouillements et exhaussements du sol.

Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau

Article A I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

- **Secteurs situés aux abords d'une route classée à « grande circulation »**

En bordure de l'A10 et de la RD 838, à l'ouest du territoire, l'article L 111-8 du code de l'urbanisme s'applique. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A10 et de 75 mètres de part et d'autre de la RD 838, les espaces concernés demeurent inconstructibles sans une étude prévue à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme.

- **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**

« En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas à consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessaire.

En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
- Les sous-sols y seront interdits.
- Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

▪ **Secteurs concernés par les zones humides**

Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est pros crit. Y sont donc interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le remblaiement des dépôts divers ou le comblement ;
- Les nouveaux drainages ; l'entretien des drainages existants est autorisé ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirm er la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

▪ **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151.23 du CU**

En raison de leurs caractéristiques et sensibilités paysagères et environnementales, ces espaces n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles urbanisations, infrastructures ou équipements. Ils font l'objet d'un repérage et de règles particulières au sein de la pièce n°4.3 du dossier de PLU.

▪ **Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

2 – Et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, à la qualité des terres arables et de respecter les conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Toute construction directement liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole devra être située préférentiellement en continuité du bâti existant.
- L'aménagement de bâtiment existant si cela est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole.

- Les aménagements et extensions de bâtiments existants à la date d’approbation du PLU ne pourront excéder :
 - 30% de la surface de plancher existante pour les constructions agricoles.
 - 40 m² de surface de plancher supplémentaire pour les habitations et leurs annexes
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des équipements d’intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu’ils ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole ou à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions à usage d’habitation des personnes dont la présence est liée et nécessaire soit à l’activité de l’exploitation agricole soit à la maintenance, la surveillance et le gardiennage ou le fonctionnement des installations et constructions autorisées, et préférentiellement en continuité avec le bâti existant.
- Les activités artisanales et commerciales de détails uniquement si elles sont liées et nécessaires à l’activité de l’exploitation agricole.
- Ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le Code Rural.

Article A I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions

L’emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder :

- 1 000 m² s’il s’agit d’un hangar agricole ou autre bâtiment d’exploitation type serres ou tunnels de maraîchage ;
- 5 000 m² dans le cas d’un projet de construction d’un nouveau siège d’exploitation agricole ;
- 100 m² pour les logements (et leurs annexes).

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder **12 mètres** mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques de grande hauteur (cheminées, antennes, etc.).

EXEMPTIONS

- Dans le cas d’aménagements ou d’extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.
- La hauteur n’est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif dans l’ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de

modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-3 : Règles d'implantation

- **... par rapports aux voies et emprises publiques**

Toute construction sera implantée à **au moins 12 mètres de l'axe des voies**.

Ce recul ne s'applique pas en limite des voies S.N.C.F sous réserve du respect des servitudes afférentes.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les pièces graphiques et écrites des servitudes d'utilité publique.

- **... par rapports aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées à **au moins 8 mètres des limites séparatives**.

De plus, pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce et de tout autre cours d'eau,
-

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les pièces graphiques et écrites des servitudes d'utilité publique.

- **... par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 m.
- Les éoliennes édifiées sur mât doivent être implantées à une distance de toute construction au moins identique à leur hauteur.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les pièces graphiques et écrites des servitudes d'utilité publique.

Article A II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 : Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'édification de clôtures devra garantir le libre écoulement de l'eau, et devra dans la mesure du possible permettre le passage de la petite faune.

Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

A. Toitures

Il sera demandé :

- La symétrie entre les pans, la planéité des versants ;
- D'utiliser les matériaux traditionnels existants : tuiles plates, tuiles mécaniques losangées, ardoise (là où elle est attestée) ;
- De limiter les ouvertures en toiture et de privilégier les ouvertures d'engrangement (gerbières, lucarnes)

B. Clôtures

Lorsque les usages de la parcelle le permettent, la limite n'aura pas de clôture.

Si une clôture est nécessaire :

- Les traitements de la limite devront prendre en compte la perception lointaine et l'enjeu de cohérence écologique et paysagère de la frange.
- L'aspect des clôtures devra tendre vers un aspect naturel et rural (limiter les clôtures, leur hauteur ou leur opacité, privilégier les haies libres, limiter les éléments industriels/standardisés, etc.).
- Les clôtures végétales constituées de piquets bois seront préconisées.
- Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout autre terrain.
- Elles devront permettre le passage de la petite faune ; en particulier le long des limites de parcelles contiguës avec des zones boisées.

II-2-2 : Performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.
- L'installation d'une éolienne devra être réalisée dans le respect de la cohérence architecturale et paysagère du site. Les éoliennes devront être implantée à une distance au moins égale à leur hauteur des limites séparatives.

Article A II-3 non-bâtis et abords des constructions

ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont régis par les dispositions diverses « Espaces boisés classés » figurant au titre III du présent règlement.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
- L'aménagement d'aires de stationnement sera conçu pour s'intégrer dans un environnement naturel :
 - traitées en surfaces non imperméabilisées ou semi-imperméabilisées,
 - plantées d'arbres de haute tige et de haies d'essences locales.Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux emprises du domaine public ferroviaire.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences formant un écran opaque atténuant leur impact dans l'environnement naturel.

Article A II-4

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

- ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***
 - A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

III - Équipement et réseaux

Article A III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations des sols autorisées.

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

Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

III-1-2 : Voirie

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

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

Les chemins ruraux existants devront être conservés.

Article A III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

III-2-2 : Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées :

Lorsque le réseau public existe, toute construction doit être raccordée au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.

Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonscrite lors de la demande d'urbanisme.
- Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.

3. Eaux résiduelles agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

III-2-3 : Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques

ZONES N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Les zones naturelles concernent à la fois :

- des espaces naturels boisés de grande qualité,
- des espaces paysagers à valoriser.

Elles sont réservées au maintien et à la valorisation des espaces naturels. Ces espaces sont inconstructibles et souvent couverts par une trame EBC.

Par ailleurs, **un secteur N***, couvert par l'arrêté de protection de biotopes, englobe les parties de l'Etang Baleine et Brûle Doux.

Un sous-secteur Ng permet de prendre en compte les constructions existantes en rapport avec les activités du golf.

Un sous-secteur NI concerne les constructions futures liées à de nouvelles activités d'hébergement hôtelier et touristique.

Un sous-secteur Np concerne la reconversion du secteur de la carrière.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.
- Une sensibilité, qualifiée de moyenne à forte, au risque de retrait-gonflement des sols argileux.
- Le périmètre de protection de monument historique autour du château.
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.
- Le risque d'inondation du Petit Muce, de la Gloriette et de la Prédecelle.
- La présence de zones avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type...) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les mesures sont détaillées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement écrit (page 7).
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N I-1 - Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir N2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir N2)

Zones et secteurs de zones		N	N*	Ng	NL	Np
▪ HABITAT	• Logement					
	• Hébergement					
▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,					
	• Restauration,					
	• Commerce de gros,					
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,					
	• Hébergement hôtelier et touristique,					
	• Cinéma					
▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,					
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,					
	• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,					
	• Salles d'art et de spectacles,					
	• Équipements sportifs,					
	• Autres équipements recevant du public					

Zones et secteurs de zones		N	N*	Ng	NL	Np
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitation agricole	↑	↑	↑	↑	↑
	• Exploitation forestière	↑	↑	↑	↑	↑
▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	↑	↑	↑	↑	↑
	• Entrepôt	↑	↑	↑	↑	↑
	• Bureau	↑	↑	↑	↑	↑
	• Centre de congrès et d'exposition	↑	↑	↑	↑	↑

Sont de plus interdits :

- Toute installation classée qui ne serait pas liée à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes.
- Les terrains de camping et caravanning, le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public :
 - les installations et travaux divers,
 - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de 2 mètres de hauteur ou de profondeur, **hormis en secteur Np.**
- Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau

Et de manière complémentaire dans le secteur N* (*Étangs Baleine et Brûle Doux*) :

- l'extraction et le dépôt de matériaux autres que le matériel végétal lié à l'exploitation forestière,
- le dépôt d'ordures et de déchets variés,
- la construction de bâtiments et d'équipements liés à la pratique de la chasse ou de la pêche,
- la mise en culture,
- la plantation de végétaux,
- l'épandage de produits phytosanitaires et antiparasitaires,
- les installations liées à la pratique de 4*4, de moto-cross ou de VTT.

Article N I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Le patrimoine bâti remarquable repéré sur le document graphique est détaillé dans les fiches « patrimoine » du dossier de PLU, annexées en pièce n°4.2.

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

Pour le patrimoine bâti « remarquable » :

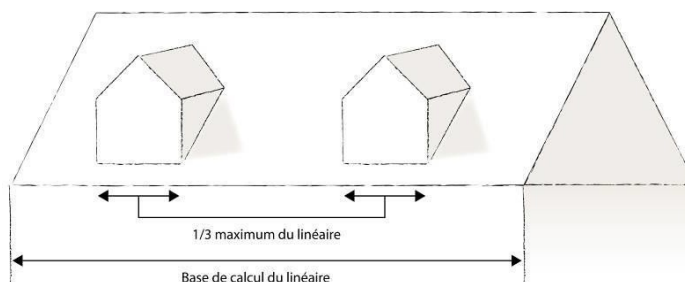
- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « intéressant » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- En cas de création d'ouvertures en façade, elles seront limitées et devront s'inspirer des gabarits et des rythmes des ouvertures existantes.
- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et dans le rampant de la toiture.
- En cas d'ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être

Règlement de zones

ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « repéré » : aucune protection particulière.

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

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Secteurs situés aux abords d'une route classée à « grande circulation »**

En bordure de l'A10 et de la RD 838, à l'ouest du territoire, l'article L 111-8 du code de l'urbanisme s'applique. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A10 et de 75 mètres de part et d'autre de la RD 838, les espaces concernés demeurent inconstructibles sans une étude prévue à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme.

▪ **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**

« En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas à consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessaire.

En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
- Les sous-sols y seront interdits.
- Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

▪ **Secteurs concernés par les zones humides**

Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone

humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :

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

Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
 - certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
 - les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.
- **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151.23 du CU**
En raison de leurs caractéristiques et sensibilités paysagères et environnementales, ces espaces n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles urbanisations, infrastructures ou équipements. Ils font l'objet d'un repérage et de règles particulières au sein de la pièce n°4.3 du dossier de PLU.
- **Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**
Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, à la qualité des terres arables et de respecter les conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre, ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.
- La rénovation et la réhabilitation dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées.
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou

- Les ouvrages, aménagements et installations liés aux chemins forestiers.

Dans le sous-secteur Ng uniquement, sont admis les aménagements et une autorisation d'extension maximale de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU des installations et constructions existantes liées à la présence du golf.

Dans le sous-secteur NI, sont admises uniquement les installations nouvelles et aménagements à destination d'hébergement hôtelier et touristique liés à la présence du golf.

Dans le sous-secteur Np uniquement, sont admis :

- Les ouvrages, aménagements et installations liés aux besoins des infrastructures routières.
- Les aménagements et installations strictement liés aux loisirs et à la promenade ainsi que les aires de stationnement publiques sous réserve :
 - que de leur implantation en découle une ouverture au public de ces espaces,
 - que leur gestion n'altère pas la qualité paysagère et écologique de ces espaces.
- Les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) au titre de la rubrique 2760-3 de la nomenclature ICPE, dans le cadre d'une opération globale de renaturation.
- Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages ainsi que pour l'ouverture de ces espaces au public.

Article N I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions

En zone NL : L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles, et leurs annexes, ne pourra dépasser 4000m².

En zones N, N* et Np : aucune construction nouvelle n'est autorisée.

En zone Ng : Est autorisée une extension maximale de 10% de la surface de plancher des installations et constructions liées à la présence du golf existante à la date d'approbation du présent PLU.

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

En zone N, N*, Ng et Np : La hauteur des constructions ne pourra excéder **10 mètres mesurée au faîtage**, hors ouvrages techniques de grande hauteur (cheminées, antennes, etc.).

En zone NI : La hauteur des constructions ne pourra excéder **13 mètres au faîtage et R+2 au maximum**, hors ouvrages techniques de grande hauteur (cheminées, antennes, etc.).

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20

mètres maximum dans le sens de la pente. Dans ce cas, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

EXEMPTIONS

- Dans le cas d'aménagements de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-3 : Règles d'implantation

• ... par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. MODALITÉS DE CALCUL :

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

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. RÈGLE GÉNÉRALE

Hormis en zone NI, les constructions peuvent s'implanter à **au moins 12 mètres de l'axe des voies**.

En zone NI, les constructions devront s'implanter à **au moins 5 mètres de l'axe des voies**.

De plus, pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce et de tout autre cours d'eau,

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.
- Dans le cas d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les travaux pourront se faire dans les volumes existants des constructions régulièrement édifiées.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les pièces graphiques et écrites des servitudes d'utilité publique.

• ... par rapport aux limites séparatives

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

Règlement de zones

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

2. RÈGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions seront implantées à **au moins 8 mètres des limites séparatives**.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.
 - Dans le cas d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les travaux pourront se faire dans les volumes existants des constructions régulièrement édifiées.
 - Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les pièces graphiques et écrites des servitudes d'utilité publique.
- **... par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

Article N II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages naturels.

Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

II-2-2 : Prescriptions générales

Clôtures

- Lorsque les usages de la parcelle le permettent, la limite n'aura pas de clôture.
- Si une clôture est nécessaire :
 - Les traitements de la limite devront prendre en compte la perception lointaine et l'enjeu de cohérence écologique et paysagère de la frange.
 - L'aspect des clôtures devra tendre vers un aspect naturel et rural (limiter les clôtures, leur hauteur ou leur opacité, privilégier les haies libres, limiter les éléments industriels/standardisés, etc.).
 - Les clôtures végétales constituées de piquets bois seront préconisées.
 - Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout

- autre terrain.
- Elles devront permettre le passage de la petite faune ; en particulier le long des limites de parcelles contiguës avec des zones boisées.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article N II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. LES ESPACES BOISÉS CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les aires de stockage ou de dépôts autorisés visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux emprises du domaine public ferroviaire.

Article N II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de

la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

3) **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

- ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***
 - A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- ***Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher,***
 - Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

III - Équipement et réseaux

Article N III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement, ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations des sols autorisées.

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

Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

III-1-2 : Voirie

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent. Elles doivent permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres des toutes les occupations des sols autorisées.

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

Article N III-2

III-2-1 : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

III-2-2 : Assainissement

Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement par le pétitionnaire dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées, est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.

- Toutefois, en cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :
 - pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
 - seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement.

Eaux résiduelles agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

III-2-3 : Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande, sauf en cas d'impossibilité technique.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques

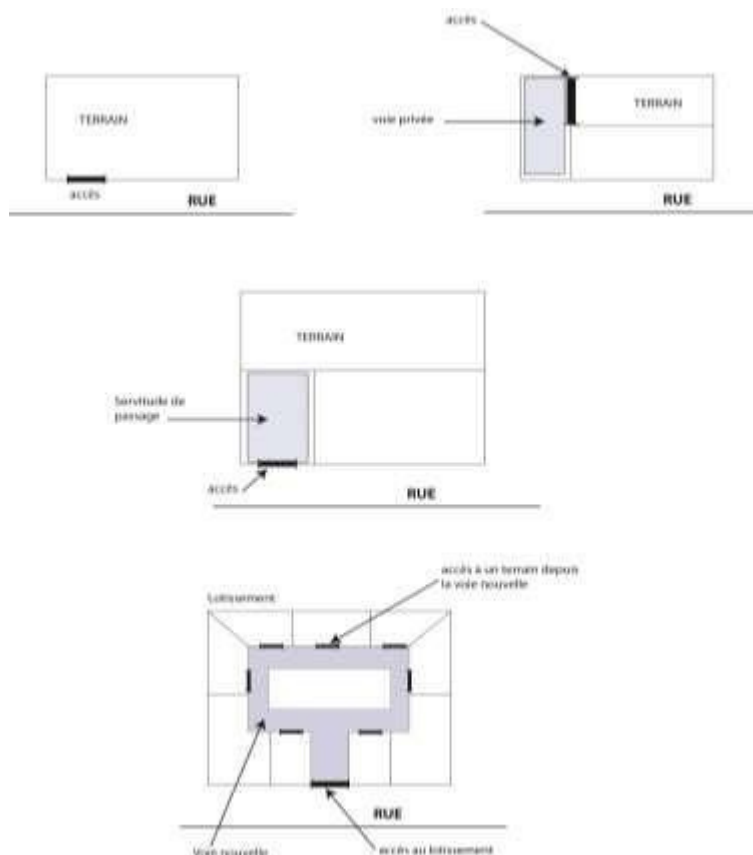
TITRE V :

ANNEXES AU REGLEMENT

Annexe 1

LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du code rural, « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret ».

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

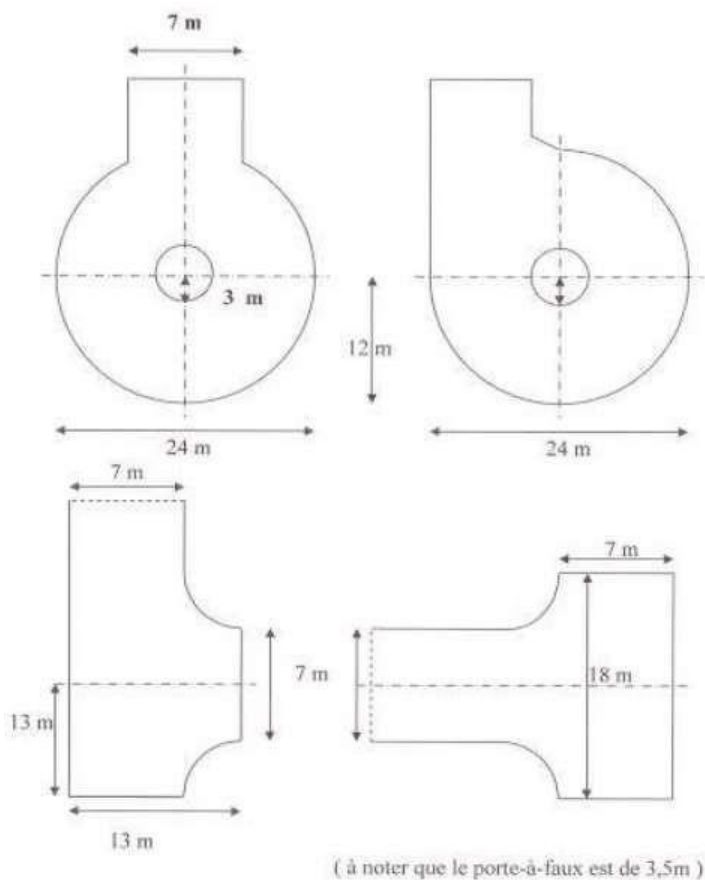
Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-superficie minimum d'installation (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Aire de retournement :

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens, réalisée sous forme de placette circulaire, un T ou un Y de retournement.



Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, ...).

Une piscine non couverte n'est pas considérée comme une annexe.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Construction :

Englobe le bâtiment principale et l'ensemble de ses extensions

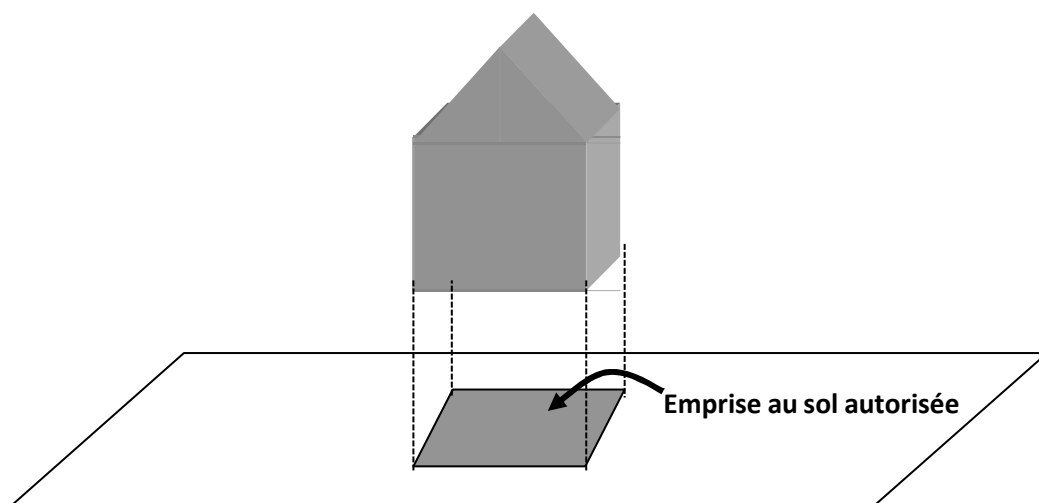
Égout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les sous-sols totalement enterrés, ainsi que les carports ne sont pas pris en compte. Les terrasses surélevées d'au moins 60 cm sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Les piscines enterrées, non démontables, entrent dans le calcul de l'emprise bâtie.



Équipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire, etc.

Espace vert de pleine terre :

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

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

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

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir hauteur de construction). Lorsque le toit est à une seule pente, on parle de faîte. Dans le présent règlement, le terme de faîtage vaudra pour tous les cas de toitures.

Habitat collectif :

Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

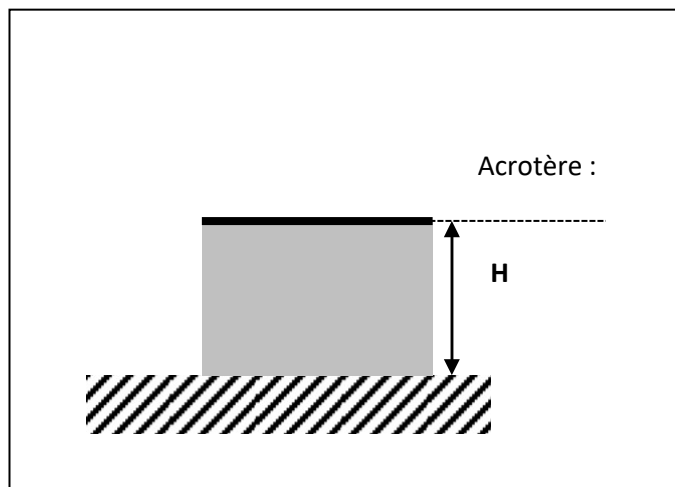
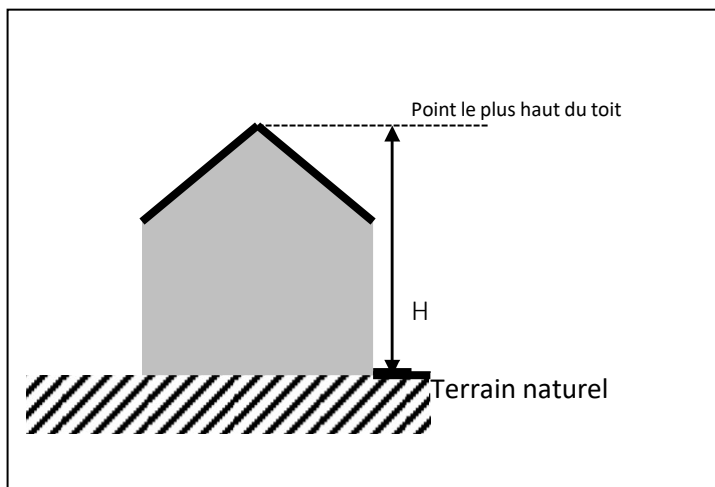
Habitat individuel :

Un logement est dit « individuel » dès lors qu'il s'agit d'une construction qui ne comprend qu'un logement (maison). (Un logement est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation).

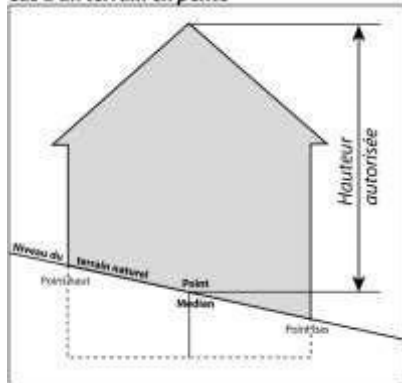
Hauteur de construction (:

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage ou à l'acrotère (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

Hauteur de faîtage



Cas d'un terrain en pente



Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Ouvertures créant des vues (au sens du présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit
- les ouvertures en sous-sol
- les portes d'entrée vitrées
- les portes de garage (sauf en sous-sol, situé sous le niveau du terrain naturel)

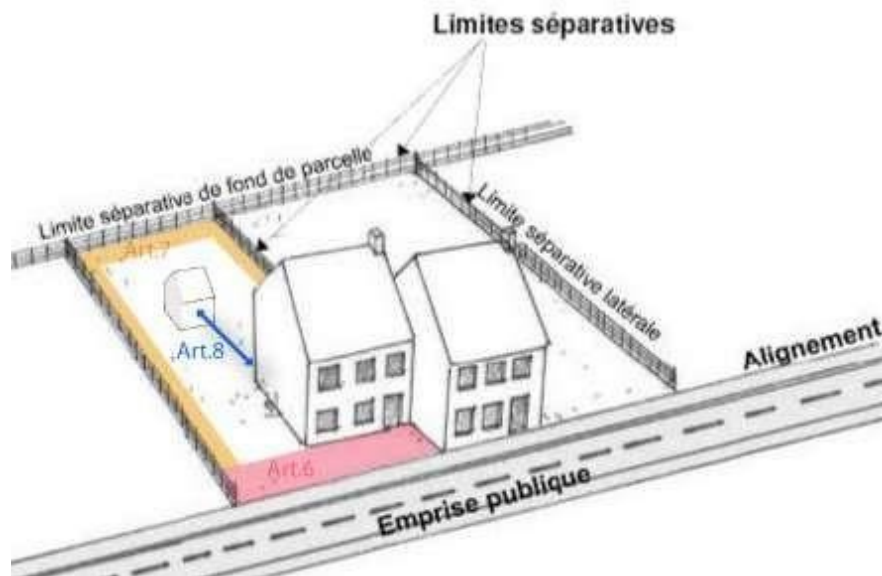
Ouvertures ne créant pas de vues (au sens du présent règlement)

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée
- les portes d'entrée pleines
- les châssis fixes et verre opaque
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- les portes de garage situées sous le niveau du terrain naturel

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec

une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Reconstruction après sinistre à l'identique :

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et les aspects existants, avant démolition ou destruction de moins de 10 ans.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant.

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sas d'entrée :

Petite pièce fermée de 5 m² minimum de surface de plancher, qui sépare la porte d'entrée de la maison, de l'extérieur.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

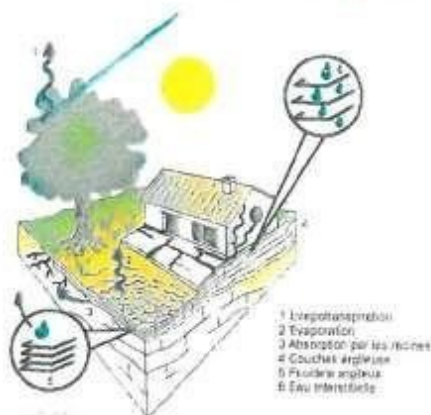
Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

Annexe 2

RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES À DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



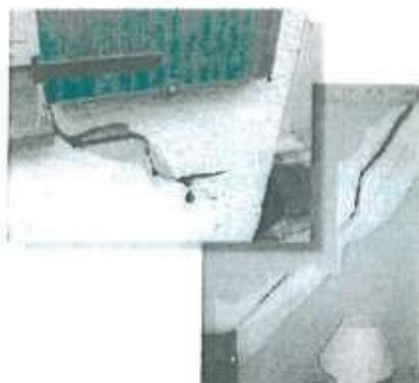
Un sol argileux change de volume selon son humidité : il gonfle avec l'humidité et se resserme avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

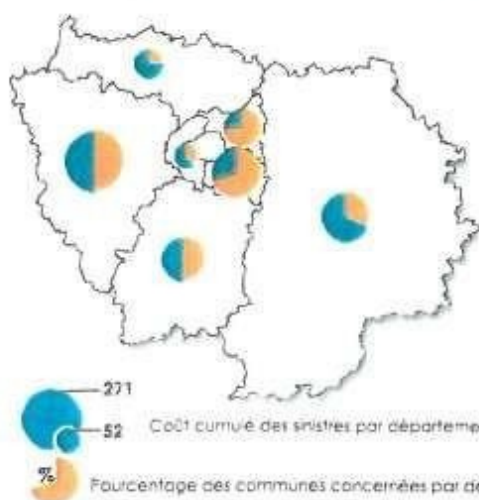
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT

Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

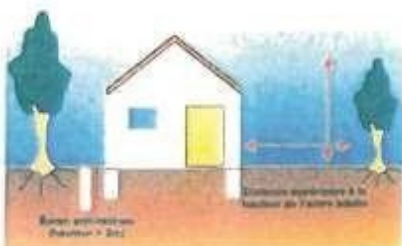
Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dalles sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover

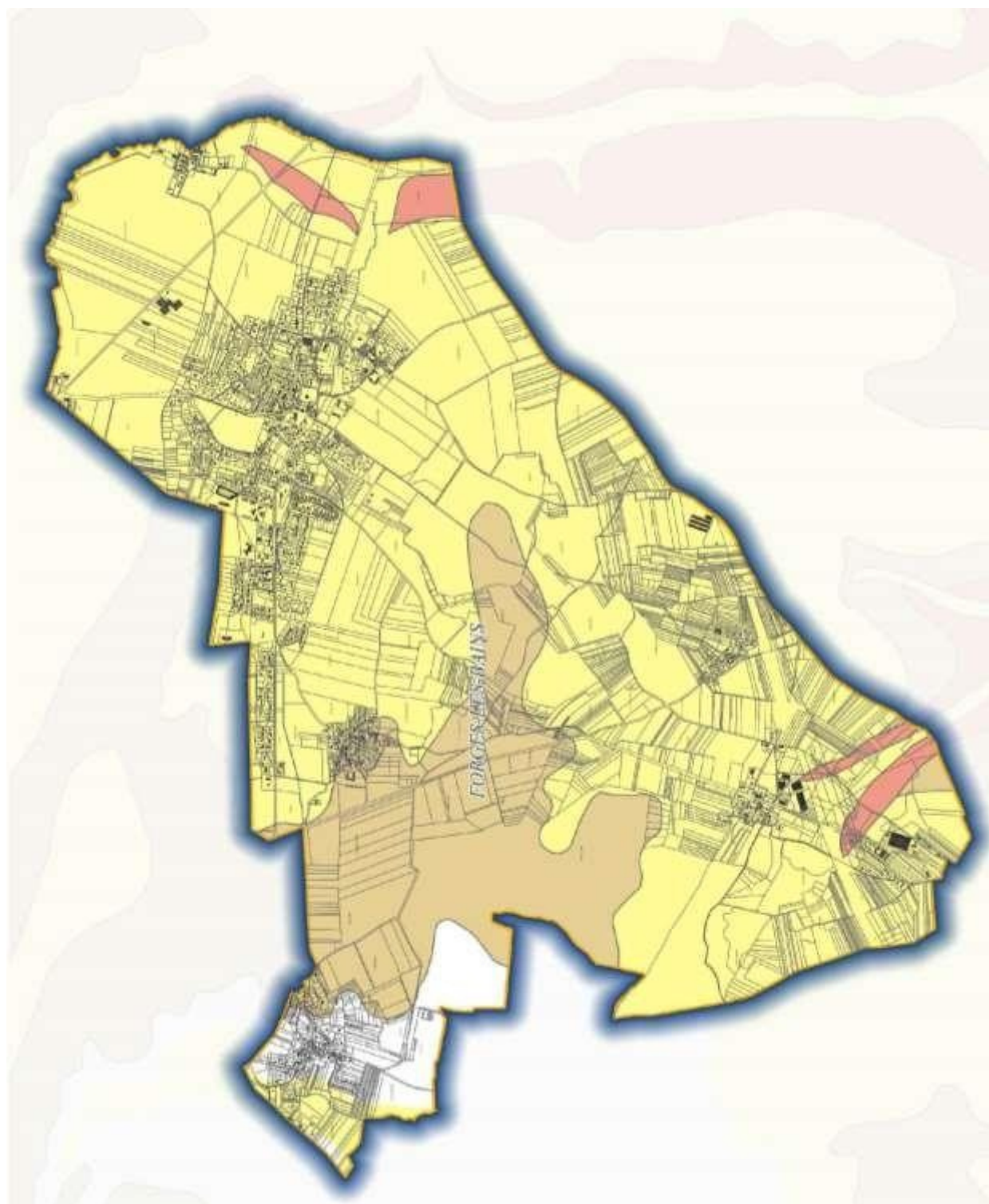


Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

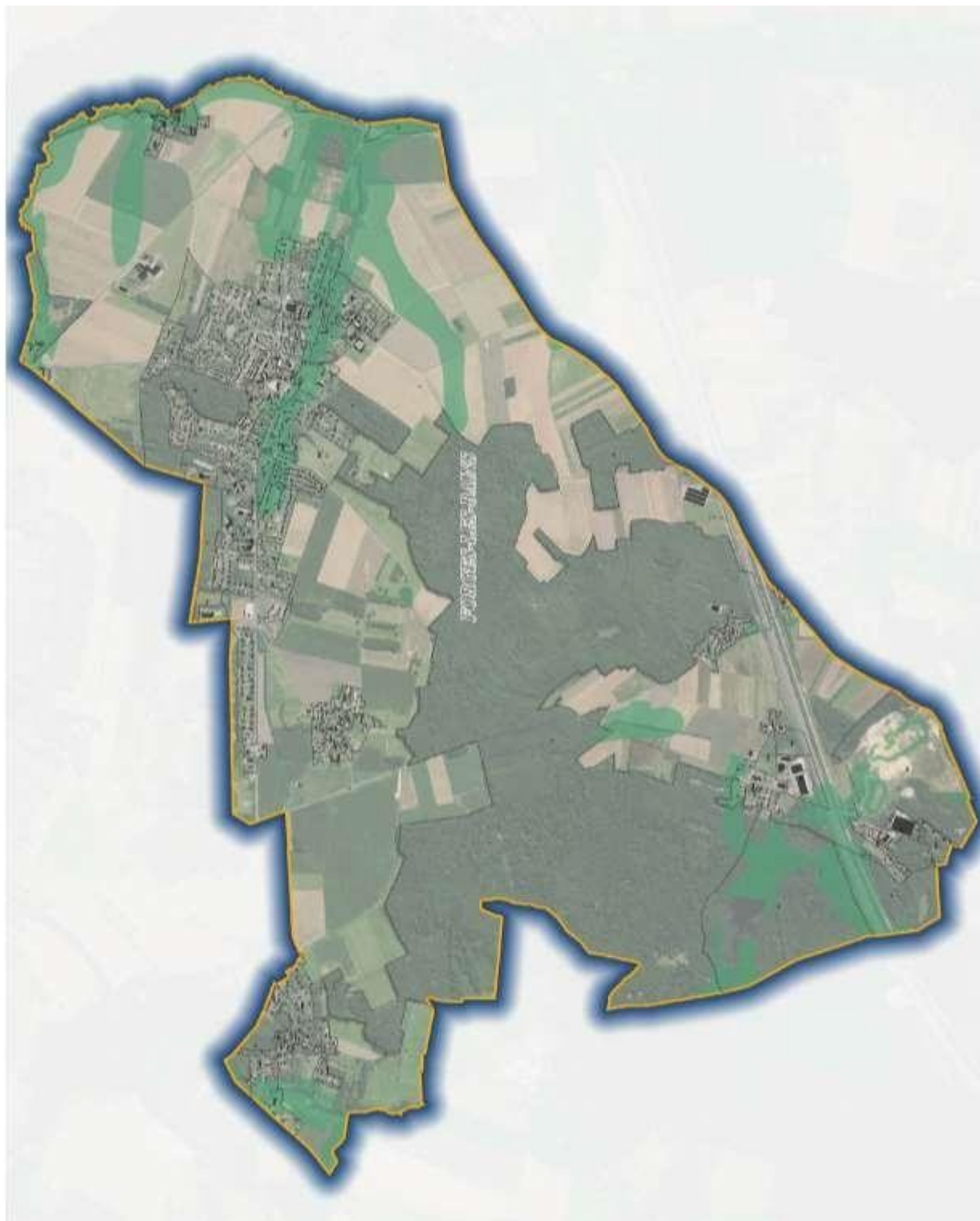


Aléa retrait gonflement argiles

- Faible
- Moyen
- Fort

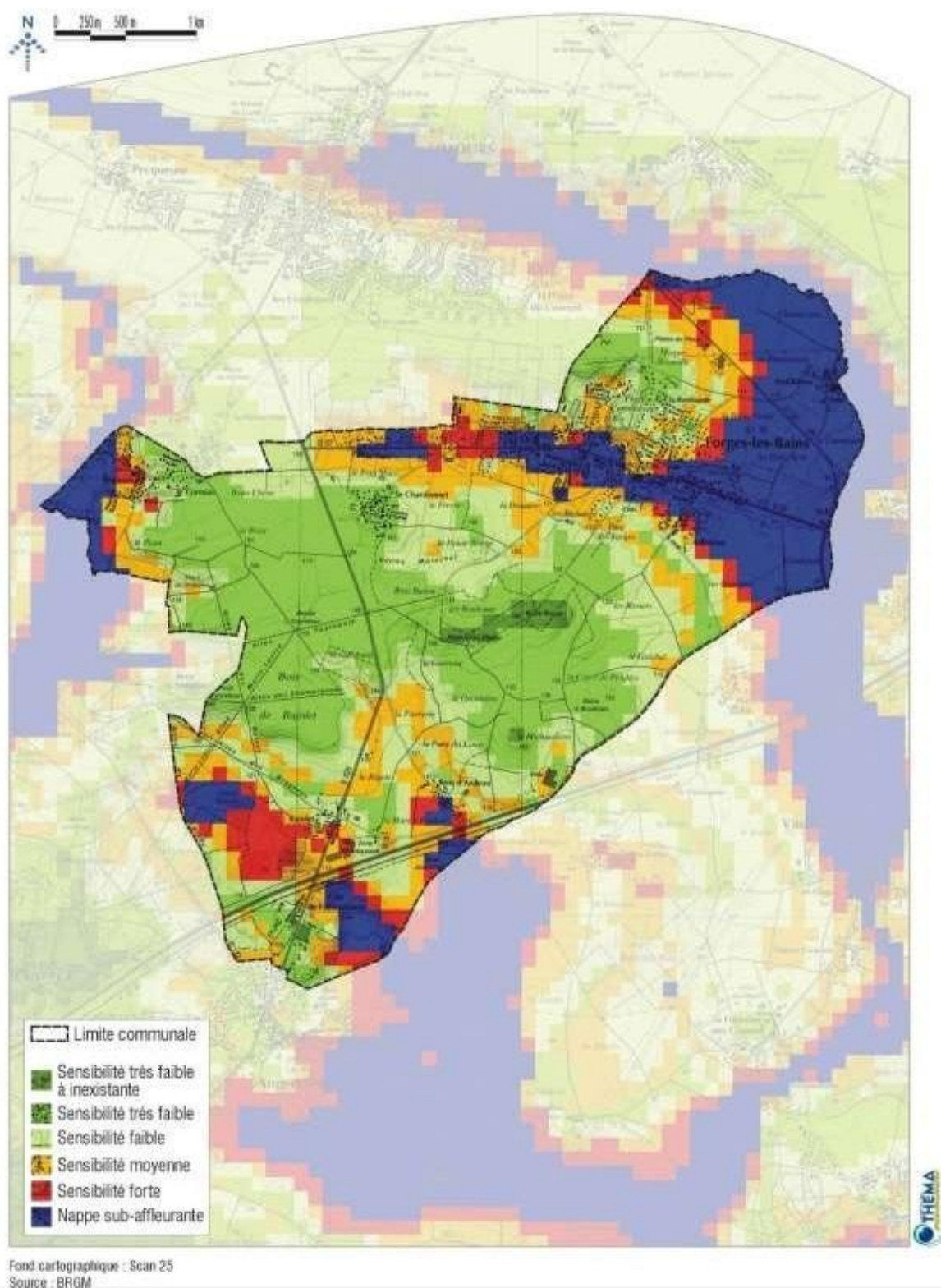
Annexe

CARTOGRAPHIE DES ENVELOPPES DE PRESENCE POTENTIELLE DE ZONES HUMIDES (Données DRIEE)



Annexe

CARTOGRAPHIE DES ZONES SOUMISES AU RISQUE DE REMONTÉE DE NAPPE



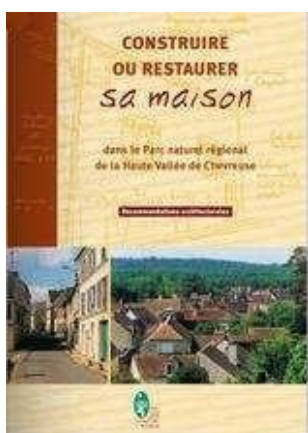
Annexe 5

DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES PRODUITS PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse a produit de nombreux documents pédagogiques disponibles sur son site internet à l'adresse suivante :

<https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/une-autre-vie-sinvente-ici/documentation-telecharger>

ARCHITECTURE



Cahier de recommandations architecturales

Construire ou restaurer sa maison dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Identifier les types d'habitat, connaître l'histoire de l'architecture locale et découvrir des exemples de restaurations.

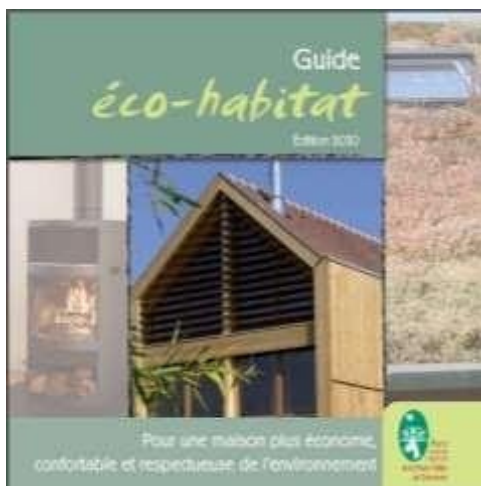
- [Regards sur... la maison rurale](#)
- [Regards sur... la maison de bourg et la maison bourgeoise](#)
- [Fiches : les enduits traditionnels, les toitures traditionnelles](#)
- [Fiches : les toitures \(suite\), les clôtures et la végétation, les couleurs](#)
- [Fiches : les couleurs \(suite\), les devantures commerciales](#)



Guide couleurs des façades

Quelles couleurs choisir pour votre enduit de façade, pour les menuiseries ? ce guide conseil vous propose des palettes et un mode d'emploi pour chaque type d'habitat

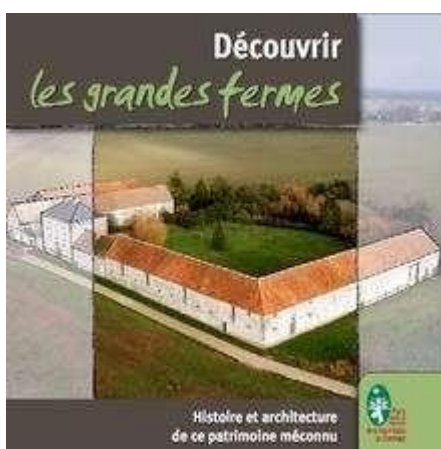
- [Les devantures commerciales](#)
- [Les grands bâtiments isolés](#)
- [Les maisons bourgeoises](#)
- [Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain](#)
- [Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural](#)



Guide éco-habitat

Les matériaux, les installations, les gestes appliqués à la maison pour économiser l'énergie et protéger la planète.

- [Livret de recommandations pour l'intégration architecturale des capteurs solaires dans le Parc](#)



Découvrir les grandes fermes

Histoire et architecture de ce patrimoine méconnu

136

LISTE DES ESPÈCES INVASIVES

			Espèces Exotiques Envahissantes (Flore) et Espèces Exotiques (Faune) présentes sur le territoire du Parc	
FLORE				
ESPECES INVASIVES AVEREES				
NOM LATIN	NON COMMUN	Fréquence communale effectuée PNR		
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon	Commun		
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier cerise	-		
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante	Rare		
<i>Symphoricarpos albus</i>	Symphorine	-		
<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique	Assez rare		
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase	Très rare		
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline	Très rare		
<i>Ludwigia grandiflora / Ludwigia peploides</i>	Jussies	Rare		
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil	Très rare		
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia faux-houx ; Mahonia à feuilles épineuses	-		
<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap	Rare		
ESPECES INVASIVES POTENTIELLES				
<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse fougère ; Azolla fausse-filiculle	Rare		
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif ; Cerisier noir	Rare		
<i>Buddleia davidii</i>	Arbre aux papillons ; Buddleia du père David	Assez commun		
<i>Lagarosiphon major</i>	Grand Lagarosiphon ; Lagarosiphon	Très rare		
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap	-		
<i>Impatiens balfouri</i>	Balsamine de Balfour	-		
<i>Lupinus polyphyllus</i>	Lupin des jardins	-		
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambrosie ; Ambrosie à feuilles d'armoise	Rare		
<i>Solidago canadensis</i>	Solidago du Canada	Commun		
<i>Solidago gigantea</i>	Solidago glabre ; solidago géant	Assez rare		

FAUNE		
POISSONS		
NOM LATIN	NON COMMUN	Présence de l'espèce PNR
<i>Ictalurus melas</i>	Poisson-chat	présente
<i>Lepomis gibbosus</i>	Perche soleil	présente
<i>Silurus glanis</i>	Silure glane	probablement présente
CRUSTACES		
<i>Orconectes limosus</i>	Ecrevisse américaine	présente
<i>Pacifastacus leniusculus</i>	Ecrevisse du Pacifique ; Ecrevisse signal	présente
<i>Procambarus clarkii</i>	Ecrevisse rouge de Louisiane	rare
MAMMIFERES		
<i>Macropus rufogriseus</i>	Wallaby de Benett	présente
<i>Ondatra zibethicus</i>	Rat musqué	présente
<i>Myocastor coypus</i>	Ragondin	présente
<i>Rattus norvegicus</i>	Rat surmulot	présente
OISEAUX		
<i>Oxyura jamaicensis</i>	Erismature rousse	probablement présente
<i>Branita canadensis</i>	Bernache du Canada	présente
<i>Alopochen aegyptiacus</i>	Ouette d'Egypte	présente
<i>Psittacula krameri</i>	Perruche à collier	présente
REPTILES		
<i>Trachemys scripta elegans</i>	Tortue de Floride	présente
INSECTES		
<i>Harmonia axyridis</i>	Coccinelle asiatique	présente
<i>Isodontia mexicana</i>	Sphex mexicain	présente
ESPECES A SURVEILLER		
INSECTES		
<i>Thaumetopoea pityocampa</i>	Processionnaire du pin	-
<i>Vespa velutina nigrithorax</i>	Frelon asiatique	-

ESPECES INVASIVES AVEREES (Flore) :

Taxon exotique dont la prolifération cause des dommages* aux écosystèmes naturels ou semi-naturels * Sur le territoire du Parc Haute Vallée de Chevreuse ces dommages peuvent être

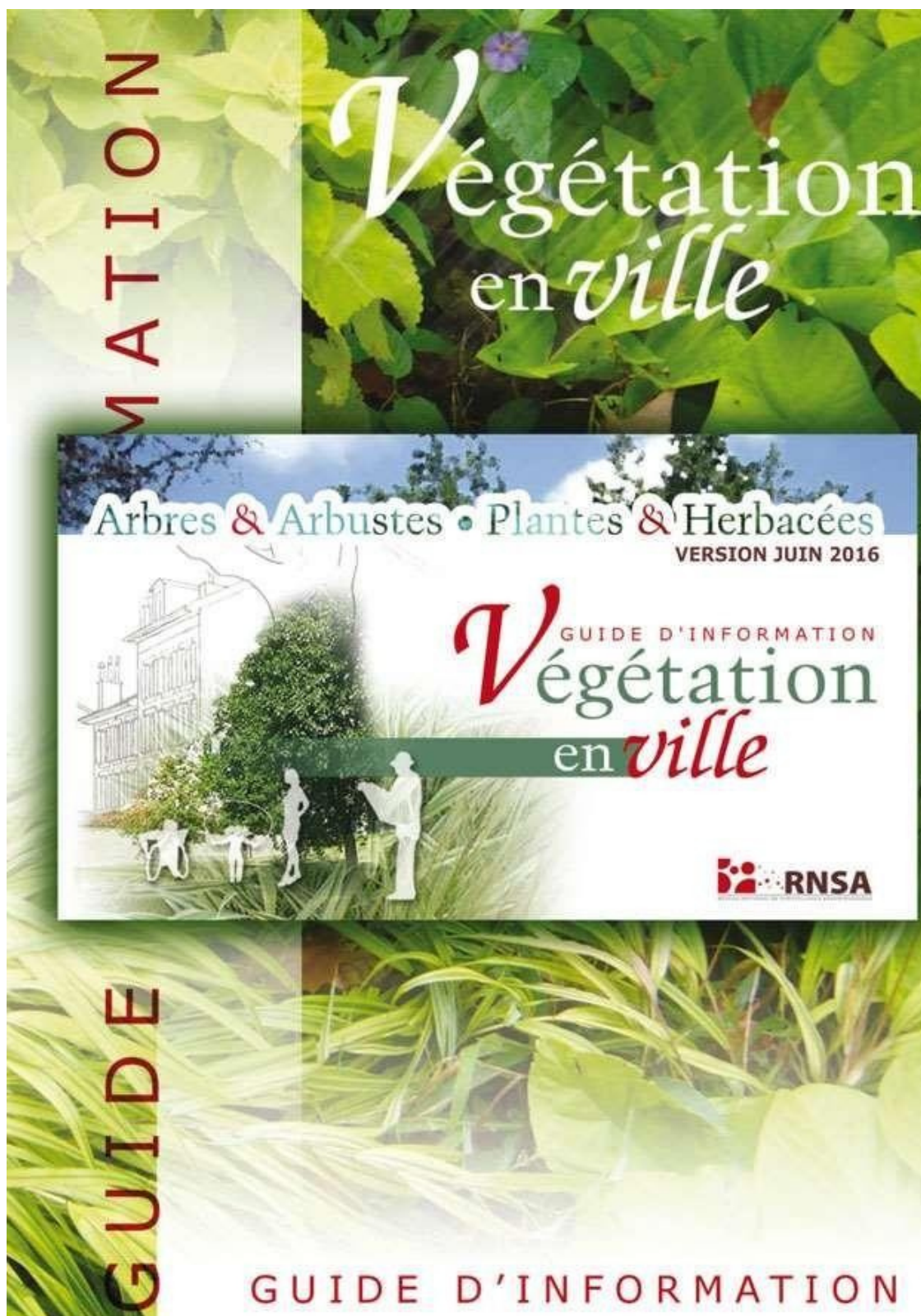
ponctuels ou locaux.

ESPECES INVASIVES POTENTIELLES (Faune) :

Taxon exotique, ne causant actuellement pas de problèmes dans les milieux naturels ou semi-naturels ni de problèmes graves à la santé humaine, mais dont un ou plusieurs facteurs qui suivent laissent penser qu'il peut devenir à plus ou moins long terme, un invasif avéré.

ESPECES A SURVEILLER (Faune) :

Espèces dont la présence n'est pas encore été signalée sur le territoire ou sur le périmètre étendu, mais elles ont été signalées dans d'autres départements d'Ile de France.



Il est disponible à cette adresse internet :

<http://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.12.07-17.27.43>

Annexe 6

GUIDE DE RECOMMANDATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE PRÉSENCE D'AMIANTE LORS DE TRAVAUX

Bricolage dans votre logement
Attention à l'amiante !

Mars 2016



MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER
www.solidarites-sante.gouv.fr

MINISTÈRE DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT DURABLE
www.logement.gouv.fr

Il est disponible à cette adresse internet :

https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/plaq_amiante_mars_2016.pdf

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME



4.2. Fiches Patrimoine



Département de l'Essonne

Commune de
FORGES-LES-BAINS

Mairie
Rue du Docteur Babin
91470 FORGES-LES-BAINS
tél : 01 64 91 03 29
fax : 01 64 91 01 25

Document approuvé en
Conseil Municipal le 20
décembre 2018

Modification n°1
approuvée par
délégation du conseil
municipal en date du 5
juillet 2022

Ferme

ID : 91249_002

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine agricole
Type(s) : Ferme
Parties constitutives : Grange / Jardin



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Malassis
Adresse : Sablons (rue des), 3
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux : Modénature



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Deuxième moitié du 19e siècle



Commentaire historique :

Construction de la seconde moitié du 19e siècle (fin de siècle ?).

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit / Briques contemporaines / Menuiseries PVC
Abords : Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Ferme de petite dimension implantée le long de la rue des Sablons dans le hameau de Malassis. L'ensemble des fonctions est rassemblé dans un même corps de bâtiment constitué de deux volumes rectangulaires accolés, à l'ouest la partie habitation et à l'est la grange. La grange est de dimension plus importante. La première présente une élévation non ordonnancée en R+1. La façade en maçonnerie de moellons en meulière est agrémentée par un chaînage d'angle harpé et des bandes plates blanches qui encadrent les ouvertures. L'ouverture de la grange est fermée par une grande porte charretière cintrée en bois à deux vantaux et encadrée d'une bande plate blanche. En retrait, elle a été entièrement vitrée pour les besoins de l'habitation qui y prend place. La toiture longs pans est couverte de tuiles plates.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti / Contexte agricole
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Arbre isolé / Bande fleurie



Maison de bourg

ID : 91249_003

Références

Observateur : Amandine Robinet
Date d'enquête : 2014
Validation : Céline Perrine
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison de bourg
Parties constitutives : Jardin / Mur



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Malassis
Adresse : Bissy (rue de), 2
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Symétrie
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie / Rocaillage



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction :

Commentaire historique :



Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création de châssis de toit
Façades et toitures : Briques contemporaines / Menuiseries PVC
Abords : Clôtures de grande distribution

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Résumé descriptif :

Maison de bourg implantée à l'angle d'un carrefour du hameau de Malassis. La propriété est agrémentée d'un petit jardin délimité par un muret de pierre côté rue, séparé de la maison par une allée menant en fond de cour à une grange qui appartient à une autre propriété. Le bâtiment de plan rectangulaire présente une élévation symétrique en R+1 (façade principale, nord). Les murs sont en maçonnerie de moellons à pierre vue pour les façades nord, sud et est. La façade ouest se distingue des autres par son enduit rocaillé et la modénature : plates-bandes blanches encadrant les ouvertures et la façade et soulignant les niveaux, chaînages d'angles harpés alternant enduit blanc et briques. Une marquise couronne la porte d'entrée et des garde-corps métalliques protègent les fenêtres du RDC. La toiture est en tuiles plates.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Bande fleurie



Documentation

Hangar

ID : 91249_004

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine agricole
Type(s) : Hangar agricole
Parties constituantes : Champ



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Malassis
Adresse : Lavoir (rue du), 1
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;A



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Bois
Mise en oeuvre :
Parement et revêtement :
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans / Saillie de rive
Matériaux de couverture : Zinc
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures : Élévation non composée
Détails architecturaux :



Résumé descriptif :

Commentaire descriptif détaillé :

Hangar contemporain implanté en milieu de parcelle avec une structure bois ouvert sur l'extérieur. Il est couvert de zinc.

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti / Contexte naturel boisé
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Arbre isolé / Haie



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Première moitié du 20e siècle
Commentaire historique :
Hangar construit au début du 20e siècle.



Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Exploitation agricole



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Matériaux en façade : tôle, parpaings, etc
Abords : Stockage extérieur

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Totale
Signalétique :



Documentation

Maison rurale

ID : 91249_005

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison rurale
Parties constitutives : Jardin / Bâti secondaire



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Malassis
Adresse : Lavoir (rue du), 3
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan : Ensemble non régulier
Matériaux de gros oeuvre :
Mise en oeuvre :
Parement et revêtement : Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux : Modénature



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction :

Commentaire historique :

Construction de la 2e moitié du 19e siècle ou du début du 20e siècle.



Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Cette maison rurale surplombe une vallée boisée et se situe à proximité d'un hangar agricole contemporain. La maison et deux petits bâtiments, ayant probablement une destination agricole à l'origine, s'organisent autour d'une cour fleurie. La maison est implantée pignon sur rue et ouvre sur la cour par sa façade principale (sud). Le bâtiment ouest est traversant, il donne accès au jardin qui s'étend à l'ouest de la propriété. La maison est de plan rectangulaire et assez haute. L'élévation est non composée. Une modénature de bandes plates blanches encadre les ouvertures et les façades au niveau du soubassement et de la partie supérieure. Les toitures sont couvertes de tuiles plates ou de tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Arbre isolé / Bande fleurie / Plantes grimpantes



Maison rurale

ID : 91249_009

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison rurale
Parties
constituantes : Charreterie / Etable / Grange / Jardin / Mur



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Le chardonnet
Adresse : Saint Jean (rue), 6-8
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Ensemble non régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des
élévations extérieures : élévation non composée
Détails architecturaux : Modénature



Historique

Cadastre napoléonien : Ante/postcadastre
Datation des campagnes
de construction :



Commentaire historique :

Le principal corps de bâtiment est antérieur au cadastre napoléonien de 1808. La charreterie date vraisemblablement de la seconde moitié du 19e siècle.

Sources historiques :

- Plan d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808
- Carte postale ancienne : façade sud-est
- Vue aérienne, 1976

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création d'ouvertures en façade / Création de lucarnes
Façades et toitures : Enduit / Briques contemporaines
Abords : Clôtures de grande distribution

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Clôture / Mur / Arbre isolé / Bande fleurie / Plantes grimpantes

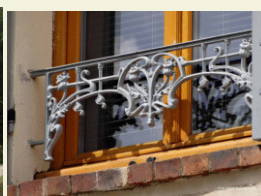


Maison rurale

ID : 91249_011

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison rurale
Parties constituantes : Cour / Mur / Bâti secondaire



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Le chardonnet
Adresse : Ferme (rue de la), 12
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Ensemble non régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Saillie de rive / Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie



Historique

Cadastre napoléonien : Ante/postcadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

La maison rurale figure sur le cadastre napoléonien de 1808 et possédait sur son pignon est un four à pain visible sur ledit cadastre. Les annexes autour de la cour datent quant à elles du 19e siècle.

Sources historiques :

 Cadastre napoléonien
 Vue aérienne, 1976

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon / Restauré
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création de châssis de toit
Façades et toitures : Enduit / Briques contemporaines
Abords : Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Pittoresque / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Petite maison rurale implantée pignon sur rue. La maison et les bâtiments secondaires s'organisent autour d'une petite cour fermée par un mur en maçonnerie de moellons, couvert d'un enduit à la chaux à pierre vue et d'un chaperon de tuiles plates. L'emboîtement de petits volumes correspond à la configuration des maisons rurales et plus généralement des cours communes. La façade principale (sud) de la maison est couverte d'un enduit au plâtre et percée de façon irrégulière, la maçonnerie de moellons en meulière est à pierre vue sur la façade est. Des bandeaux enduits soulignent et protègent les façades (bandeaux droits sur la façade sud, chaînages d'angles harpés sur la façade est) et les ouvertures. Le soubassement du muret est également enduit. Des éléments de ferronneries agrémentent les façades et témoignent d'un embellissement des années 1900 : garde-corps, balcon et linteaux métallique timbré de fleurettes, marquise couronnant la porte d'entrée. Dans le prolongement de la maison, un bâtiment de plain-pied, en majorité caché par un bâtiment en retour, pignon sur cour, à rez-de-chaussée et grenier. En retour, parallèle à la maison principale, deux petites annexes de plain-pied referme la cour au sud. Les toitures sont en tuiles plates ou en tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Clôture / Mur / Arbre isolé / Bande fleurie

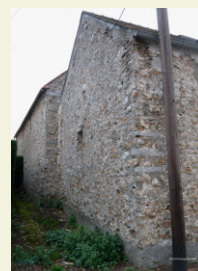


Ferme

ID : 91249_014

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine agricole
Type(s) : Ferme
Parties constitutives : Grange / Mur



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Le chardonnet
Adresse : Saint Jean (rue), 19



Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA

Description

Plan : Ensemble non régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe / Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation ordonnancée
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie / Rocaillage



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

La grange semble figurer sur la carte d'État Major de 1818-1824 et aurait donc été construite entre 1808 (cadastre napoléonien) et 1824 (carte d'État Major). La maison d'habitation date plutôt des environs de 1900.

Sources historiques :

Vue aérienne, 1976

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création de châssis de toit
Façades et toitures : Briques contemporaines / Matériaux en façade : tôle, parpaings, etc
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Résumé descriptif :

Cette petite ferme est constituée de bâtiments formant un « L ». La maison d'habitation, implantée pignon sur rue, est suivie de la grange en retour. L'ensemble forme une cour arborée qui est fermée par un mur en maçonnerie de moellons en meulière. La maison présente des façades plus travaillées que les autres bâtiments. La maçonnerie de moellons en meulière est couverte d'un enduit rocaillé soulignant les ouvertures d'un liseré. Les ouvertures, ne présentant pas d'organisation particulière, sont agrémentées d'une modénature de briques encadrant les linteaux métalliques ornés de fleurs et de garde-corps métalliques ornés de volutes. Le bâtiment rectangulaire accolé semble être une habitation aujourd'hui mais peut-être était-il destiné à l'activité agricole au départ. En effet, il est plus bas que la maison et ne possède pas le même traitement de façades, ni la même toiture. La grange est ouverte sur l'extérieur par une porte charretière non fermée. Elle est enduite à pierre vue. Les toitures sont en tuiles plates ou tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



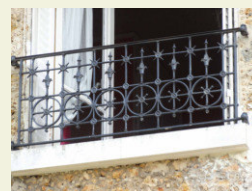
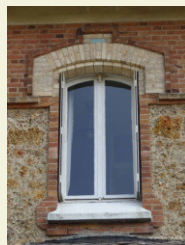
Documentation

Villa

ID : 91249_018

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Villa
Parties constitutives : Jardin



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Général Leclerc (avenue), 50



Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB

Description

Plan : Plan massé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parément et revêtement : Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe
Matériaux de couverture : Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol : 1
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : oui
Degré de régularité des élévations extérieures : Symétrie
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Deuxième moitié du 19e siècle



Commentaire historique :

Cette villa aurait été construite vers 1880 par le maire de l'époque. Dans un second temps, elle aurait servi de logements aux instituteurs de l'école communale construite à côté [source orale]. Au vu des gardes-corps, il est probable que la construction ait été réalisée dans les années 1890 voire 1900. Elle figure sur une photographie de 1906.

Sources historiques :

- Carte postale ancienne
- Carte postale ancienne

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit
Abords : Panneaux de signalisation

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Villa implantée le long de la D97, axe le long duquel s'est développé le bourg de Forges-les-Bains. Elle se situe à côté de l'école communale avec laquelle elle entretient des liens historiques. Elle est construite sur une petite parcelle sur laquelle sont aménagés une cour et un jardin. La propriété est délimitée par un muret en maçonnerie de moellons surmonté d'une grille métallique. Une porte piétonne métallique ouvragée est alignée avec la porte d'entrée. La maison de plan massé présente une architecture classique régulière avec une ornementation sophistiquée typique de la fin du 19e siècle. L'élévation à quatre niveaux (soubassement, rez-de-chaussée, premier étage et combles) est symétrique. Son organisation tripartite, marquant les lignes verticales et horizontales, est confortée par l'utilisation de divers matériaux et la modénature. Le soubassement et la partie supérieure de la façade sont soulignés par un bandeau blanc enduit et un bandeau de briques rouges. Ces matériaux contrastent avec l'enduit rocaillé couvrant la maçonnerie de moellons en meulière et l'ardoise couvrant la toiture. Les ouvertures sont couronnées de manière homogène par un arc segmentaire en brique dont la forme est reprise par la demi-croupe de la lucarne à la capucine. La travée centrale se démarque par un linteau métallique couronnant la porte d'entrée surmontée d'un auvent, mais également l'encadrement en briques de la fenêtre du premier étage. Des briques vernissées agrémentent la façade, de même que les garde-corps métalliques ouvragés protégeant les ouvertures. La toiture à croupe est débordante.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage qualifié
Détails paysagers : Clôture / Mur / Arbre isolé / Bande fleurie



Centre de l'Assistance publique-Hôpitaux de Paris

ID : 91249_019

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Avec sous-dossier

Éléments liés

Buanderie de l'Hôpital de Paris (91249_066)
Classe(s) : Patrimoine public, administratif ou judiciaire Type(s) : Hôpital
Commune : Forges-les-Bains



Désignation

Classe(s) : Patrimoine public, administratif ou judiciaire
Type(s) : Hôpital
Parties constitutives : Parc / Portail



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Brique / Meulière
Mise en oeuvre : Moellon / Pierre de taille en soubassement
Parement et revêtement : Enduit couvrant / Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe / Croupe brisée
Matériaux de couverture : Ardoise / Tuile à emboîtement / Zinc
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures : Élévation à travées
Détails architecturaux : Modénature



Résumé descriptif :

Le centre de l'aide social à l'enfance est situé dans le bourg de Forges-les-Bains le long de l'avenue du Général Leclerc. Cette grande propriété est constituée d'un parc arboré avec des essences variées. Elle est délimitée par un muret en maçonnerie de moellons surmonté d'une grille métallique et de piles en maçonnerie de moellons et en briques, ouvert par un portail de même facture. L'architecture sobre et fonctionnelle est liée à la fonction d'hôpital et à l'époque de construction. Elle comporte plusieurs bâtiments, dont le noyau est constitué de 4 bâtiments disposés en croix. Les élévations à trois ou quatre niveaux présentent une organisation symétrique. Les parements sont majoritairement couverts d'un enduit et les soubassements en meulière taillée. Le bâtiment nord est en partie couvert de briques. Les façades sobres et peu ornementées sont animées par une modénature soulignant les lignes horizontales et verticales : corniches, chaînages d'angles et encadrements enduits en faux appareil de la partie centrale des deux bâtiments latéraux. Des balcons métalliques ouvragés, soutenus par des consoles métalliques ouvragées, sont posés sur la façade principale du bâtiment central. Les toitures sont à la Mansart ou à croupe. Les brisis des toits à la Mansart sont couverts d'ardoises, les terrasses de zinc et les croupes des bâtiments latéraux de tuiles à emboîtement. Des annexes sont venues se greffer dans un second temps. Elles diffèrent par leur forme et leur architecture du fait des époques de construction. Ainsi le bâtiment à l'extrême nord est en maçonnerie de moellons en meulière jointoyé en pierres apparentes.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti / Contexte naturel boisé
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Clôture / Mur / Arbre isolé



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Général Leclerc (rue du), 42
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UL



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Deuxième moitié du 19e siècle



Commentaire historique :

La reconnaissance des vertus médicinales des eaux de Forges-les-Bains pour la guérison des enfants scrofuleux conduit à la création d'un hôpital. Sa construction commence en mai 1858 et se termine en 1859. Il ouvre ses portes en octobre 1859. « Cette succursale de l'Hôpital des enfants malades de Paris comptait jusqu'à 425 lits ». [Fiches « patrimoine », Plan local d'urbanisme de Forges-les-Bains, septembre 2009] Sur les trois bâtiments, le bâtiment central était affecté aux services généraux (écoles des filles et des garçons, pharmacie, chambre pour le personnel soignant...). À chaque étage, il y avait « un couloir central, des cabinets d'aisance et un escalier à chaque extrémité. Les deux autres bâtiments étaient consacrés, l'un aux filles, l'autre aux garçons (réfectoire, chambres pour les enfants et les infirmières...) Le service de bains se trouvait dans un bâtiment situé à 200m (voir 91249_066). On dénombrait également une piscine de 120m² avec un hangar pour abriter les enfants. L'eau était fournie par un puits située dans la cour de l'hôpital. Une chapelle a été consacrée en 1862 pour les religieuses uniquement, les enfants allant à la messe à l'église du village. Des dépendances sont construites en 1876 pour pallier au manque de locaux : « salle des morts », salle d'autopsie, cuisine et petite boucherie. De plus des enfants se déplaçant en béquilles étaient logés au 3e étage. Cette difficulté à laquelle il fallait ajouter les problèmes d'hygiène conduit à un agrandissement de l'hôpital en 1880. Deux pavillons à un étage avec deux ailes en équerre, l'un pour les filles, l'autre pour les garçons, sont construits et les anciens bâtiments sont rénovés. Une maison de convalescence est construite en 1905. Dans la mesure où l'on ne parle plus de scrofuleux, la convalescence deviendra la vocation première de l'établissement après la Seconde Guerre mondiale. Le service médical quitte les lieux en 1968 pour être remplacé par un centre d'accueil de la DASS (Direction des Affaires Sanitaires et Sociales) pour les orphelins. [Le Journal de Forges-les-Bains, N°45, juillet 2004] Il est inutilisé depuis le début des années 2000 et ferme officiellement ses portes en 2009.

Sources historiques :

- Carte postale ancienne : entrée du parc
- Carte postale ancienne : l'hôpital côté ouest
- Carte postale ancienne : la buanderie
- Carte postale ancienne : l'hôpital un jour de fête
- Carte postale ancienne : pavillon des filles
- Carte postale ancienne : pavillon de convalescence des infirmières
- Carte postale ancienne : vue générale du pavillon des filles
- Carte postale ancienne : salle de bain
- Carte postale ancienne : un dortoir d'enfants convalescents
- Photographie aérienne de l'hôpital

Statut

Statut de la propriété : Public
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Espace délaissé



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures :
Abords : Clôtures de grande distribution / Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Historique / Urbain et paysager
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection : Protection réglementaire



Valorisation

Visibilité : Partielle

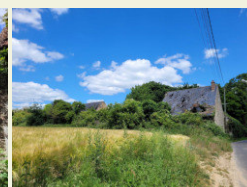
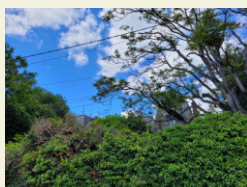


Château d'Ardillières

ID : 91249_020

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Château
Parties constituantes : Parc / Communs / Portail



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Ardillières
Adresse : Chantereine (rue de), 2
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Calcaire
Mise en oeuvre : Pierre de taille
Parement et revêtement : Pierre apparente
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe brisée
Matériaux de couverture : Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation à travées
Détails architecturaux : Modénature / Epis de faîtage



Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes de construction : 19e siècle



Commentaire historique :

Le château et les communs existaient en 1785 dans la mesure où ils sont représentés sur le plan d'intendance. Quelques évolutions ont été apportées entre 1785 et 1808 (cadastre napoléonien) : l'aile sud du château formant un « L » a été supprimée, de même qu'un petit bâtiment construit à l'est du château près de l'entrée. Au XIXe siècle, le château d'Ardillières est habité par Francis Magnard, rédacteur en chef du Figaro. Il remplace le directeur lors de ses absences. Il se rendait tous les jours à Paris en voiture à cheval jusqu'à la gare d'Orsay et ensuite par le train. [...] Le château d'Ardillières, ainsi que Frileuse, aurait été la propriété de la famille Montesquiou. Etaient-ils apparentés à Mme de Montesquiou, gouvernante du roi de Rome, qui l'accompagna en exil, mais ne put rester que quelques semaines à Vienne ? » [Marcelle PETIT, Forges-les-Bains Son histoire Son église Ses hameaux, Editions du soleil natal, 1991, tome premier, p139-140.]

Sources historiques :

■ Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Vétuste /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures :
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Pittoresque / Urbain et paysager
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection : Protection réglementaire



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Petit château situé à l'entrée du hameau d'Ardillières en retrait de la rue. Il est situé au cœur d'un parc boisé le laissant peu visible depuis la voie publique. Ce parc est délimité par une clôture métallique fermée par un portail métallique tout deux couronnés de fleurons. La clôture est encadrée de part et d'autre de piles enduite imitant un bossage de pierre. Ce château de conception classique est constitué d'un corps central encadré de pavillons latéraux couverts d'un toit à la Mansart en ardoises. Il présente un certain raffinement dans la sobriété de son décor et le choix des matériaux. L'élévation en R+1+combles laisse voir une hiérarchie des niveaux, assez modeste. La taille décroissante des ouvertures se terminant par des lucarnes cintrées y contribue. Des chaînages d'angles harpés soulignent les façades des pavillons. Les ouvertures sont encadrées d'un simple chambranle et les lucarnes du corps central, en zinc peintes dans les tons de l'ardoise, sont agrémentées de volutes et d'une coquille. La décoration de celles des pavillons est plus développée : volutes, piédroits cannelés avec denticules et fronton cintré couronné d'un acrotère. Le traitement du parement fait la particularité du bâtiment. Les pierres de tailles (pierre des Vosges ?) de teintes rosées apportent une luminosité aux façades. Ces couleurs ajoutées à celle de l'ardoise et de la brique (souches de cheminées alternant avec les lucarnes du corps central) apportent un jeu de polychromie. Des épis de faîtage couronnent les toitures. Les communs situés au sud de la propriété présentent une architecture plus simple et plus « rustique ». Les murs sont en maçonnerie de moellons. Le premier à pignon sur rue est long et peu large. Sa toiture couverte de tuiles à plates et d'ardoises est basse. Le second est implanté mur gouttereau sur rue. Ces communs sont aujourd'hui à l'abandon.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti / Contexte agricole
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public :
Détails paysagers : Clôture / Mur / Arbre isolé / Pavage



Lavoir d'Ardillères

ID : 91249_021

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine public, administratif ou judiciaire
Type(s) : Lavoir public
Parties constituantes :



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Ardillères
Adresse : Fontaine (rue de la)
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;Ui



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Grès
Mise en oeuvre : Pierre de taille
Parement et revêtement :
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe
Matériaux de couverture : Tuile plate
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures :
Détails architecturaux :



Résumé descriptif :

Lavoir situé à proximité de la Prédecelle et d'un espace boisé. Lavoir rectangulaire surmonté d'une toiture à quatre pans couverte de tuiles plates. Elle repose sur une charpente et des piliers en chêne. La première est assemblée avec des chevilles en bois. La cuve, entourée de dalles de grès, est alimentée par la Prédecelle.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti / Contexte naturel boisé
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers :



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

Ce lavoir est daté du 19e siècle. Il a été restauré en 1985.[Fiches "patrimoine", PLU Forges-les-Bains, septembre 2009]

Statut

Statut de la propriété : Public
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Témoignage



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Ethnologique
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection : Protection réglementaire



Valorisation

Visibilité : Totale
Signalétique :



Documentation

Ferme d'Ardillières

ID : 91249_022

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine agricole
Type(s) : Ferme
Parties constituantes : Cellier / Charreterie / Etable / Grange / Hangar agricole



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Ardillières
Adresse : Chantereine (impasse), 8
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan : Ensemble non régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Grès
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe / Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

Le plan de la ferme est quasiment identique depuis 1808 (cadastre napoléonien), ce qui n'empêche pas les bâtiments d'évoluer dans les détails. Le « L » formé par les bâtiments agricoles est représenté sur le plan d'intendance de 1785. Les parties intérieures de la cour ont davantage évolué entre 1785 et 1808 : le bâtiment d'habitation a changé d'orientation. Il semble que les bâtiments de la cour commune (91249_023) étaient reliés à la ferme en 1785. Les deux hangars en bois situés à l'extérieur de la cour ont été construits après 1808.

Sources historiques :

- Palin d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon / Rénové
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création d'ouvertures en façade / Modification des formes/proportions d'ouvertures existantes / Création de châssis de toit / Création de lucarnes / Porte de garage
Façades et toitures : Enduit / Menuiseries PVC
Abords : Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

[Voir cadastre napoléonien pour l'orientation] Ferme située dans le hameau d'Ardillières ayant conservé son ambiance rurale. Elle est encadrée d'une rivière à l'est et d'une peupleraie au nord. Malgré son environnement, ce site de grande taille a été en grande partie transformés lors d'une réhabilitation en logements. La ferme est organisée autour d'une double cour avant et arrière. Un bâtiment en « L », formé par deux volumes rectangulaires longs et étroits, structure l'ensemble. Il abritait des activités agricoles : une charreterie à l'ouest entièrement murée en habitation, puis une grange, toujours identifiable par ses deux grandes ouvertures, fermées ou non par une menuiserie en bois, et enfin l'étable en retour logeait dans un bâtiment plus bas en partie détruit et transformé. L'habitation est installée au centre de la cour dans un bâtiment parallèle à l'impasse de Chantereine. Le pignon nord-est est percé d'ouvertures au niveau des combles donnant probablement accès à d'autres espaces de stockage. La toiture en basse goutte, caractéristique rarement conservée de l'architecture rurale, servait certainement de cellier. Une deuxième charreterie est implantée en héberge de la cour à l'ouest, également murée en habitation et dotée de lucarnes modernes. Les toitures majoritairement à longs pans, sont couvertes de tuiles plates ou de tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti / Contexte naturel boisé
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé



Cour commune

ID : 91249_023

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Urbanisme
Type(s) : Cour commune
Parties constituantes : Charreterie / Grange / Maison rurale



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit couvrant / Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe / Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux : Marquise



Résumé descriptif :

[Voir cadastre napoléonien pour l'orientation] Cour commune située dans le hameau d'Ardillières ayant conservé son ambiance rurale. Elle est accolée à une grande ferme (022). L'accès à cette cour close se fait depuis un passage étroit entre deux bâtiments. Une porte percée dans un muret relie les propriétés nord et sud. Elle est agrémentée d'un sol couvert d'herbe et de bandes fleuries. Les bâtiments qui forment cet espace commun présentent une architecture simple (plan rectangulaire et absence de décoration), caractéristique de l'architecture rurale. Les volumes de différentes hauteurs abritaient des hommes ou des activités agricoles. Les côtés sud et est semblent être destinés aux premiers et les côtés nord et ouest aux seconds. Les portes de grandes dimensions, telles que la porte charretière d'une grange (bâtiment nord), l'ouverture large d'une charreterie (bâtiment sud-ouest) et les lucarnes engagées témoignent d'un usage agricole. La maison en basse goutte, parallèle à la rue, est notable pour sa forme. Sa façade nord, ainsi que le bâtiment sud-ouest et le mur de clôture qui délimite la propriété, sont couverts d'un enduit à pierre vue laissant apercevoir la maçonnerie de moellons en meulière. Les toitures couvertes de tuiles plates et les façades de cette partie ont été restaurées entre 2009 (photographie du cabinet KargoSud) et mai 2014. La maison haute (suivant les dimensions de la ferme à laquelle elle est accolée) présente un enduit rocaillé. Les toitures sont couvertes de tuiles plates et de tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Bande fleurie



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Ardillières
Adresse : Ardillières (place), 2 / Chanteraine (impasse), 4-6
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Historique

Cadastre napoléonien : Ante/postcadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

Certains bâtiments ont été construits avant 1785 (plan d'intendance). Ils ne formaient pas une cour mais un « U ». Il semble que le bâtiment sud-ouest et les bâtiments est faisaient partie de cet ensemble. Le cadastre napoléonien (1808) montre une configuration proche de la morphologie actuelle. L'ensemble des bâtiments sont représentés sur ce plan.

Sources historiques :

- Plan d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon / Restauré
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

- Structure : Création d'ouvertures en façade / Création de châssis de toit / Modification des formes/proportions d'ouvertures existantes
- Façades et toitures : Enduit / Matériaux en façade : tôle, parpaings, etc
- Abords : Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Urbain et paysager
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

- Façades sud et est de la maison en basse goutte avant restauration
- Façade nord de la maison en basse goutte avant restauration

Maison rurale

ID : 91249_024

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Céline Perrine
Type de dossier : Sous-dossier

Éléments liés

Cour commune (91249_087)
Classe(s) : Urbanisme Type(s) : Cour commune
Commune : Forges-les-Bains



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison rurale
Parties
constituantes : Jardin / Bâti secondaire



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Ardillières
Adresse : Pommeraie (rue de la), 2
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Ensemble non régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Pierre apparente / Enduit à pierre vue
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement / Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des
élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes
de construction :



Commentaire historique :

La maison rurale a été construite avant 1785 (plan d'intendance). Elle a conservé le même plan depuis cette date. Le bâtiment accolé a été construit entre 1785 et 1808 (cadastre napoléonien).

Sources historiques :

Plan d'intendance, 1785
Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création d'ouvertures en façade / Création de châssis de toit
Façades et toitures : Linteaux de bois
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Urbain et paysager / Pittoresque / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection :



Résumé descriptif :

Maison rurale située dans un hameau ayant conservé son ambiance rurale. La propriété est constituée de deux bâtiments perpendiculaires accolés : la maison implantée pignon sur rue et un bâtiment secondaire implanté mur gouttereau sur rue. Elle présente une élévation typique des maisons rurales : une porte et une fenêtre au rez-de-chaussée pour l'habitation, une porte plus large pour l'étable, une fenêtre en pignon donnant accès au grenier de stockage. Sur le pignon sud, un édifice semi-circulaire couvert de tuiles plates constitue l'ancien four à pain, autrefois élément répandu dans les maisons paysannes mais très rarement conservé. A l'arrière de la maison, le jardin privé est délimité par un mur en maçonnerie de moellons en meulière. La maçonnerie de la maison est en moellons en meulière couverte d'un enduit traditionnelle à pierre vue. Elle possède des menuiseries bois, des linteaux de bois apparents et est couverte de tuiles mécaniques.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Bande fleurie / Plantes grimpantes



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Ferme

ID : 91249_025

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine agricole
Type(s) : Ferme
Parties constituantes : Charreterie / Grange / Clapier



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Ardillières
Adresse : Chantereine (impasse), 11
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Grès / Bois
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Ante/postcadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

L'ensemble des bâtiments de la ferme semblent avoir été construits avant 1785 (plan d'intendance). Seules les deux charreteries ont probablement été construites après 1808. En effet elles n'apparaissent pas sur le cadastre napoléonien.

Sources historiques :

Plan d'intendance, 1785
Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création de châssis de toit / Modification des formes/proportions d'ouvertures existantes
Façades et toitures : Enduit / Briques contemporaines / Menuiseries PVC
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

[Voir cadastre napoléonien pour l'orientation] Cette ferme est située à la limite d'espaces bâti, agricole et boisé. Les bâtiments, imbriqués les uns aux autres, s'organisent autour d'une cour dont l'accès est aménagé entre deux bâtiments au sud-est. Les murs sont en maçonnerie de moellons (meulière, grès...) enduite à pierre vue ou entièrement enduite. Ils présentent des façades aveugles sur la rue, excepté une porte piétonne ouvrant sur la grange. Les bâtiments de diverses dimensions ouvrent donc sur la cour. La forme et la dimension des ouvertures permettent de distinguer les fonctions d'origines de certains bâtiments. Côté sud-est de la cour : probablement une ancienne charreterie (à gauche de l'entrée) aujourd'hui fermée sur l'extérieur et une grange à l'autre extrémité. Elle a conservé sa porte charreterie fermée d'une menuiserie en bois. Côté nord-ouest : une charreterie avec une belle structure bois. La partie supérieure était destinée au stockage comme en témoigne la lucarne gerbière et l'escalier. Elle est prolongée d'un bâtiment donnant probablement accès à une cave (la porte semble desservir un niveau inférieur) et un grenier (fenêtre fermée d'une menuiserie en bois). Puis un clapier est installé dans un petit appendice. Côté nord-est : une autre grange devait être installée dans ce bâtiment (à droite de l'entrée). En revanche l'ouverture a été modifiée. Les bâtiments sont couverts de tuiles plates traditionnelles, sauf le bâtiment nord-est qui est couvert de tuiles à emboîtement contemporaines. Un jardin s'étend au nord-est de la cour. Il est délimité par un mur en maçonnerie de moellons.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti / Contexte naturel boisé / Contexte agricole
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé



Villa "Rochette"

ID : 91249_026

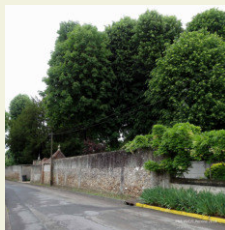
Références

Observateur : Céline Perrine

Date d'enquête : 2014

Validation : Amandine Robinet

Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique

Type(s) : Maison de notable

Parties constitutives : Jardin / Mur / Bâti secondaire



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)

Numéro INSEE : 91249

Lieu-dit : Adelaïau

Adresse : Adelaïau (rue d') 13

Références cadastrales :

Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan : Plan allongé

Matériaux de gros oeuvre : Meulière

Mise en oeuvre : Moellon / Pierre de taille en soubassement

Parement et revêtement : Enduit rocaillé

Forme de toit : Toit à deux versants

Partie de toit : Croupe / Demi-croupe

Matériaux de couverture : Ardoise

Nombre de vaisseaux :

Nombre d'étages de sous-sol : 1

Nombre d'étages carré : 1

Nombre d'étages de comble : 1

Rez-de-chaussé surélevé : oui

Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation à travées

Détails architecturaux : Corniche / Modénature / Ferronnerie / Marquise / Epis de faîtage



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre

Datation des campagnes de construction :

Commentaire historique :

Le terrain est occupée en 1808 [cadastre napoléonien] par une maison rasée au 19e siècle pour faire place à une demeure de villégiature. Le chalet qui constitue actuellement le bâtiment secondaire au sud de la maison de notable a sans doute été la première construction bourgeoise, supplantée ensuite par l'édification de la demeure principale à la fin du 19e siècle. Cette dernière est augmentée au nord d'une aile latérale entre 1933 et 1939 [cf photographies aériennes de l'IGN], époque à laquelle le parc est lui aussi agrandi (vers l'est) et redessiné.



Statut

Statut de la propriété : Privé

Etat de conservation : Bon /

Destination actuelle : Hébergement touristique



Éléments dénaturants :

Structure :

Façades et toitures :

Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Urbain et paysager

Degré d'intérêt : Élément remarquable

Nature de la protection : PPM



Valorisation

Visibilité : Partielle

Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Maison de notable implantée au cœur d'un parc boisé, délimitée par un mur en maçonnerie de moellons couvert d'un enduit rocaillé. Un portail finement ouvragé est placé dans l'alignement de la façade principale. Il est encadré par des piles alternant pierres de taille en meulière et briques et flanqué d'une porte piétonne percée dans le mur à sa gauche. La maison reprend des éléments de l'architecture classique, style couramment utilisé pour cette typologie. L'élévation à quatre niveaux est organisée en travées. Une modénature blanche, probablement réalisée en plâtre, souligne les niveaux (corniches et larges bandeaux en soubassement) et les ouvertures (bandes plates avec linteaux surbaissés). Le soubassement est marqué par de la pierre de taille en meulière. Cette modénature contraste avec l'enduit rocaillé de couleur rose couvrant les façades. Une marquise couronne la porte d'entrée précédée de quelques degrés. Des œil de bœuf, agrémentés d'une coquille, ouvrent sur les combles. L'aile nord, pavillon formant avant-corps débordant sur les façades avant et arrière, possède de larges ouvertures au rez-de-chaussée et au premier étage, typiques des années 30s. La toiture est en ardoises à croupe et demi-croupe pour le pavillon latéral. Au sud, un petit chalet à R+comble est accolé à l'angle sud-est de la maison et est couvert d'un enduit couvrant rose et d'une toiture de tuile à emboîtement. Elle précédait vraisemblablement la demeure et y est reliée par une véranda au rez-de-chaussée, formant une terrasse au 1er. De petits bâtiments sont placés le long du mur de clôture. L'un d'eux, situé près du portail d'entrée, est couvert d'un toit en pavillon en tuiles plates et surmonté d'un épi de faîtage. La présence de piles en briques l'encadrant laisse penser qu'il s'agissait d'un bâtiment accessible depuis la rue. Il a peut-être été bâti sur une mare ou une source qui figure sur le cadastre napoléonien de 1809 à cet emplacement. Sur la rue des Grands prés, un autre petit bâtiment à R+comble en brique, appuyé sur le mur de clôture, était certainement lié au jardin (maison du jardinier?).

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti

Particularités : En hameau

Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié

Détails paysagers : Mur / Arbre isolé

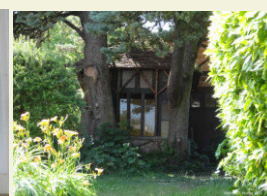


Villa

ID : 91249_027

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Villa
Parties constituantes : Jardin / Pavillon / Portail



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Adelaïau
Adresse : Adelaïau (rue d'), 12
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan :
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 2
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation à travées
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie / Epis de faitage



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Limite 19e siècle 20e siècle



Commentaire historique :

Maison construite aux alentours de 1900.

Sources historiques :

Carte postale ancienne

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit
Abords : Clôtures de grande distribution / Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection : PPM



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Villa mitoyenne sur un côté implantée en retrait de la rue. Un mur en maçonnerie de moellons enduit à pierre vue et agrémenté d'une modénature délimite la propriété. Des piles en briques encadrent le portail et la porte piétonne métalliques. Un jardin s'étend à l'arrière de la maison. C'est une villa à l'architecture sobre et régulière, qui s'impose par sa hauteur. L'élévation en travées est en R+2. Plusieurs éléments contribuent à hiérarchiser la façade principale en distinguant les niveaux les uns des autres : la taille décroissante des ouvertures mais également la modénature. Des bandeaux en plâtre de couleur blanche soulignent les façades et les ouvertures. Un bandeau saillant sépare le rez-de-chaussée des autres niveaux. Des garde-corps métalliques agrémentent les façades. La toiture à croupe est débordante et couverte de tuiles à emboîtement agrémentée de tuiles faitières et d'épis de faitage en terre cuite. Un pavillon est construit dans le jardin. Son soubassement en maçonnerie de moellons est surmonté d'une structure bois (rusticage) et verre, puis d'une toiture en pavillon couverte de tuiles plates.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Clôture / Mur / Arbre isolé

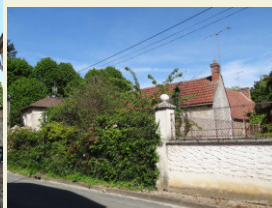


Maison rurale

ID : 91249_028

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison rurale
Parties constituantes : Jardin / Bâti secondaire



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon / Pan de bois
Parement et revêtement : Pierre apparente
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux :



Résumé descriptif :

Les deux bâtiments constituant la propriété sont encadrés d'un jardin délimité par un mur et une haie aux essences variées. La maison rurale présente un mur gouttereau aveugle aligné sur la rue. Ce mur très bas est dit à basse goutte. Cette architecture peu courante sur le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse fait l'originalité de cette maison et correspond certainement à une bergerie ou un abris pour animaux accolé dans le prolongement de l'habitation. Les murs sont en maçonnerie de moellons en meulière et la toiture est couverte de tuiles plates. Un bâtiment secondaire, lui aussi aligné sur la rue, est situé au nord-est de la maison. C'est un bâtiment en longueur construit en pan de bois hourdi de terre en partie nord et maçonné en partie sud. La toiture à croupe est couverte de tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Haie / Plantes grimpantes



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonnes)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Adelaïau
Adresse : Grands prés (rue des), 17
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

La maison rurale a été construite avant 1808 (cadastre napoléonien). Le bâtiment secondaire après cette date (2e moitié du 19e siècle).

Sources historiques :

Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit
Abords : Clôtures de grande distribution / Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Urbain et paysager / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection : PPM



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Cour commune

ID : 91249_029

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2013
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Urbanisme
Type(s) : Cour commune
Parties
constituantes : Etable / Grange / Jardin / Maison rurale



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Adelaïau
Adresse : Adelaïau (rue), 16 au 28
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des
élévations extérieures : Élévation non composée
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Ante/postcadastre
Datation des campagnes
de construction :



Commentaire historique :

Il semble qu'une cour commune existait avant 1785 (plan d'intendance). Elle était moins bâtie, les deux ensembles n'étaient pas alignés sur la rue. Un bâtiment parallèle à la rue situé au sud-ouest de la cour a aujourd'hui disparu.

Sources historiques :

- Plan d'intendance, 1785
- cadastre napoléonien, 1808
- Carte postale ancienne: apprentis au nord-est de la cour

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création d'ouvertures en façade / Création de
châssis de toit
Façades et toitures : Enduit / Linteaux de bois / Briques
contemporaines
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Urbain et paysager / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection : PPM



Valorisation

Visibilité : Totale
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Cour commune formée par deux alignements parallèles de bâtiments ruraux mitoyens. Ces ensembles, ouvrant largement sur la voie, présentent un pignon sur rue. Un jardin, accessible depuis le fond de la cour, s'étend à l'arrière de la propriété. L'ensemble est constitué de bâtiments de petite dimension, de tailles diverses, à l'architecture simple (volumes rectangulaires et décoration absente). Le côté sud-est est le mieux conservé. La lisibilité des façades permet de distinguer les parties réservées à l'habitation des parties réservées à l'activité agricole. Les portes de grande dimension, fermées de menuiseries en bois, étaient des portes charretières, donnant accès à la grange, ou des portes d'étables. Une lucarne gerbière donnait accès au grenier où l'on stockait les récoltes. Les façades des maisons en fond de cour sont couvertes d'un enduit au plâtre de teinte rosé et encadrées d'un bandeau plat de couleur blanche. Ce bandeau souligne également les ouvertures. Les toitures sont en tuiles plates ou en tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Arbre isolé / Haie



Ferme

ID : 91249_030

Références

Observateur : Amandine Robinet
Date d'enquête : 2014
Validation : Céline Perrine
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine agricole
Type(s) : Ferme
Parties constituantes : Charreterie / Etable / Grange / Puits



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Adelaïau
Adresse : Adelaïau (rue d'), 32
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;A



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Bois
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux : Modénature



Historique

Cadastre napoléonien : Ante/postcadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

Il semble qu'il existait une ferme avant 1785 (plan d'intendance). Il est cependant difficile de déterminer quels bâtiments étaient construits ou non : la maison et la grange/étable (sud-ouest) peut-être. Plus certainement il semble que la maison d'habitation et la grange/étable existaient en 1808 (cadastre napoléonien). D'autres bâtiments, représentés sur ce plan, ont disparu et d'autres ont été ajoutés, tels que la grange nord-est, les charreteries et le bâtiment accolé au sud-ouest de la maison. Bien que non représenté sur le cadastre napoléonien, le puits a pu être mis en œuvre avant cette date.

Sources historiques :

- Plan d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon / Restauré
Destination actuelle : Hébergement touristique



Éléments dénaturants :

Structure : Création d'ouvertures en façade
Façades et toitures : Briques contemporaines / Tôle ondulée en couverture / Devanture commerciale
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Urbain et paysager / Ethnologique / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection : PPM



Résumé descriptif :

[Voir cadastre napoléonien pour l'orientation] Cette ferme constitue un bel ensemble régulier bien conservé. Les bâtiments se répartissent autour d'une cour ne laissant qu'un passage restreint pour y entrer. Un accès à une parcelle végétalisée, qui s'étend à l'arrière des bâtiments sud-ouest, se fait par un passage aménagé sous la charreterie au sud-ouest. La ferme est constituée d'une maison d'habitation au sud-est, implantée pignon sur rue, d'une grange et d'une étable/bergerie au sud-ouest, suivi d'une charreterie qui se prolonge au nord-ouest et au nord-est. Une seconde grange, alignée sur la rue, est implantée à l'est. Exceptées les charreteries ouvertes sur la cour et dont la structure porteuse est en bois, les bâtiments sont en maçonnerie de moellons en meulière. La maçonnerie est couverte d'un enduit à la chaux à pierre vue ou d'un enduit couvrant sur les façades de la grange/étable. Un puits surmonté d'une structure métallique ouvragée est placé près de l'entrée. L'habitation présente une modénature de briques typique du tournant des 19e et 20e siècles : encadrement de fenêtres et chaînages d'angles harpés. Les granges sont reconnaissables par leurs portes charretières de grandes dimensions, fermées par une menuiserie en bois. L'étable présente une ouverture en plein cintre et une lucarne engagée donnant accès au grenier installé au dessus du bétail. Les toitures sont en tuiles plates ou en tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Haie / Bande fleurie / Pavage



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Cour commune

ID : 91249_031

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Urbanisme
Type(s) : Cour commune
Parties constituantes : Etable / Maison rurale



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Adelaïau
Adresse : Adelaïau (rue d'), 34 / Launay (rue de) 15
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe / Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile à emboîtement / Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : oui
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Ante/postcadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

Les maisons (nord-ouest) sont représentées sur le plan d'intendance de 1785 et le cadastre napoléonien de 1808. Les bâtiments agricoles n'apparaîtront qu'après ces dates.

Sources historiques :

Plan d'intendance, 1785
Cadastre napoléonien

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon / Rénové
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création d'ouvertures en façade / Modification des formes/proportions d'ouvertures existantes
Façades et toitures : Enduit / Briques contemporaines / Menuiseries PVC
Abords : Clôtures de grande distribution / Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Urbain et paysager / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Cour commune située à l'angle des rues de Launay et Adelaïau dans le hameau d'Adelaïau qui a conservé une ambiance rurale malgré la division de la cour. La cour est divisée en deux propriétés au nord-ouest et au sud-est. Les entrées indépendantes fermées par un portail sont placées au sud-est et au nord-est. Les bâtiments de dimensions modestes présentent une architecture simple (plan rectangulaire et absence de décoration), caractéristique de l'architecture rurale. Les habitations (sud-ouest) sont accolées mais présentent un traitement des façades et des toitures différent. Chaque propriété possède un bâtiment agricole qui a conservé une lisibilité de façade quant à sa fonction d'origine, et ce malgré quelques modifications d'ouvertures. Les lucarnes gerbières (engagée ou non) donnaient accès aux greniers où l'on stockait les récoltes. On en retrouve deux sur la maison nord-ouest réservant l'habitation au RDC. Les bâtiments agricoles présentent également des ouvertures larges (menuiseries en bois à deux battants pour le bâtiment est) laissant probablement entrer le bétail à l'origine. La maçonnerie de moellons en meulière est encore couverte d'un enduit à pierre vue sur certains bâtiments. La majorité des toitures sont en tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé



Maison rurale

ID : 91249_032

Références

Observateur : Amandine Robinet
Date d'enquête : 2014
Validation : Céline Perrine
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison rurale
Parties
constituantes :



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Adelaïau
Adresse : Adelaïau (rue d'), 17
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Saillie de rive / Longs pans
Matériaux de couverture : Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des
élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux : Modénature / Rocaillage



Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes
de construction :



Commentaire historique :

Maison rurale faisant partie d'une cour commune déjà présente sur le cadastre napoléonien de 1808. Elle a été remaniée vers 1900 pour revêtir une allure plus bourgeoise.

Sources historiques :

Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit / Briques contemporaines
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection : PPM



Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Ferme d'Adélaïau

ID : 91249_034

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine agricole
Type(s) : Ferme
Parties constituantes : Grange / Puits / Aire à battre couverte



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Adélaïau
Adresse : Launay (rue de), 13
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;A



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Grès
Mise en oeuvre : Moellon / Pierre de taille
Parement et revêtement : Pierre apparente
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe / Egout retroussé / Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile à emboîtement / Ardoise / Zinc
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Ante/postcadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

[Voir cadastre napoléonien pour l'orientation] La ferme existait sur le plan d'intendance de 1785 et le cadastre napoléonien de 1808. Les bâtiments alignés sur la rue (dont les deux granges et la partie la plus au nord-ouest de l'étable) semblent être antérieurs au plan d'intendance. La partie sud-est semble avoir davantage évolué depuis cette époque.

Sources historiques :

- Plan d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s) / Hébergement touristique



Éléments dénaturants :

- Structure : Création d'ouvertures en façade / Création de lucarnes
- Façades et toitures : Enduit / Linteaux de bois
- Abords : Essences exotiques/résineuses (haies) / Sol extérieur routier (cour)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Urbain et paysager / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection : PPM



Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti / Contexte naturel boisé / Contexte agricole
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Pavage



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

- Photographie aérienne de 1981
- Photographie aérienne, années 2000

Villa

ID : 91249_038

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Villa
Parties constituantes : Jardin / Mur



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Docteur Babin (rue du), 16
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre :
Mise en oeuvre :
Parement et revêtement : Enduit couvrant / Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe
Matériaux de couverture : Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures :
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie / Rocaillage / Polychromie



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

Avec le petit pavillon sur la parcelle mitoyenne, cette villa était peut-être liée au château de la Halette dont elle constituait un des bâtiments annexes (maison de jardinier ?). Elle date de la fin du 19e siècle et le découpage de sa parcelle très étroite est vraisemblablement issue d'un morcellement foncier.

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Pittoresque
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Villa située sur une parcelle longue et étroite longeant le Petit Muce. Elle occupe une place centrale, à l'angle de la rue Launay et de la D97, axe principale du bourg de Forges, face au château de Forges et au château de la Halette. Un jardin s'étend à l'arrière de la maison. La propriété est délimitée par mur en maçonnerie de moellons à pierre vue en partie couvert d'un chaperon de tuiles. Deux entrées piétonnes et un portail ont été aménagés dans ce mur. Une porte métallique ouvragée, encadrée de piles en briques, est alignée sur l'entrée de la maison rue du Docteur Babin (D97). Cette villa se démarque par une composition et un traitement des façades particuliers, mais uniforme. Des lucarnes-frontons percées au niveau des combles couronnent les rangées de fenêtres du rez-de-chaussée. L'utilisation de matériaux divers anime les façades par la polychromie et la modénature. Il marque les lignes horizontales et verticales. L'enduit rose contraste avec le rocaillage couvrant les chaînages d'angles et la modénature alliant la brique et un enduit blanc. Cette dernière souligne les niveaux et les ouvertures. Des garde-corps en briques agrémentent les lucarnes engagées. Des persiennes à deux battants ferment les fenêtres du RDC et des persiennes à quatre battants celles des combles. La toiture à croupe présente un égoût retroussée. Elle est couverte de tuiles à emboîtement. Sur la parcelle mitoyenne, à l'est, un petit pavillon en longueur est situé près d'un portail d'entrée, qui devait être celui de la villa. Il est en pan-de-bois et hordis en briques de différentes couleurs (rouge, blanc, noir et jaune). Un garde-corps en bois ouvragé protège l'accès à ce bâtiment surélevé qui semble avoir été une annexe du château de la Halette.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Plantes grimpantes

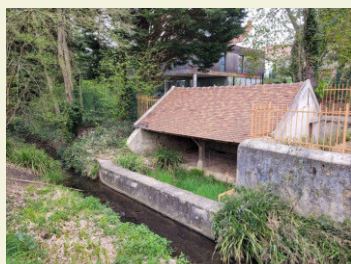


Lavoir des Richards

ID : 91249_039

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine public, administratif ou judiciaire
Type(s) : Lavoir public
Parties
constituantes :



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Les richards
Adresse : Richards (rue des)
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Grès
Mise en oeuvre : Moellon / Pierre de taille
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des
élévations extérieures :
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes
de construction :



Commentaire historique :

Lavoir construit vers 1861 à l'aide de souscriptions, et suite à la prolongation d'un drain collecteur du pré appartenant à M. de Saint Vincent pour l'alimenter via un barrage [PETIT Marcelle, Forges-les-Bains : Son histoire, son église, ses hameaux, Éditions du soleil natal, 1991, tome premier]. Le lavoir a été rénové en 2006.

Sources historiques :

Carte postale ancienne

Statut

Statut de la propriété : Public
Etat de conservation : Bon / Restauré
Destination actuelle : Témoignage



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit
Abords : Clôtures de grande distribution / Essences
exotiques/résineuses (haies)

Résumé descriptif :

Lavoir rectangulaire surmonté d'un toit à deux versants couvert de tuiles plates. Ce dernier est soutenu par une charpente en chêne. Il présente des murs en maçonnerie de moellons en meulière couverte d'un enduit ciment à pierre vue sur trois façades. La cuve est encadrée de dalle de grès et délimitée par un muret en maçonnerie de moellons couverte de pierre de taille de grès. Elle est alimentée par le Petit Muce via un barrage disparu qui en remplissait le bassin, lui même autrefois alimenté par les eaux de pluie.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Arbre isolé



Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Ethnologique / Pittoresque / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection : PPM / Protection réglementaire



Valorisation

Visibilité : Totale
Signalétique :



Documentation

Villa

ID : 91249_040

Références

Observateur : Céline Perrine

Date d'enquête : 2014

Validation : Amandine Robinet

Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique

Type(s) : Villa

Parties constitutives : Jardin / Bâti secondaire



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)

Numéro INSEE : 91249

Lieu-dit :

Adresse : Docteur Babin (rue du), 52

Références cadastrales :

Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan : Plan massé

Matériaux de gros oeuvre : Meulière

Mise en oeuvre : Moellon

Parement et revêtement : Enduit à pierre vue

Forme de toit : Appentis / Toit à deux versants

Partie de toit : (Demi) Croupe débordante

Matériaux de couverture : Tuile à emboîtement / Zinc

Nombre de vaisseaux :

Nombre d'étages de sous-sol :

Nombre d'étages carré : 1

Nombre d'étages de comble : 1

Rez-de-chaussé surélevé :

Degré de régularité des élévations extérieures : Élévation à travées

Détails architecturaux : Modénature / Aisseliers / Menuiserie



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre

Datation des campagnes de construction : Limite 19e siècle 20e siècle

Commentaire historique :

Villa construite vers 1900, présente sur la carte topographique de Paris et ses environs de 1906.



Statut

Statut de la propriété : Privé

Etat de conservation : Bon /

Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure :

Façades et toitures :

Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural

Degré d'intérêt : Élément intéressant

Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle

Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Villa située en retrait de la D97, axe le long duquel s'est développée la commune et le bourg en particulier. Un grand jardin arboré s'étend à l'arrière de la maison. La villa de plan massé s'impose par sa hauteur et la sobriété dans le traitement de ses façades. La toiture débordant soutenue par des aisseliers accentue l'impression d'ampleur. L'élévation en R+1+comble est organisée en travées. Les différentes tailles d'ouvertures, les éléments saillants en façade (lucarne gerbière, balcon, appentis) et la modénature de briques l'apparentent aux villas. Les ouvertures hautes et fines du premier étage donnent de la verticalité aux façades. Les ouvertures sont couvertes d'un arc segmentaire agrémenté d'une clé saillante. Les façades sont en maçonnerie de moellons à pierre vue et la toiture en tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti

Particularités : Cœur de bourg

Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié

Détails paysagers : Arbre isolé / Plantes grimpantes

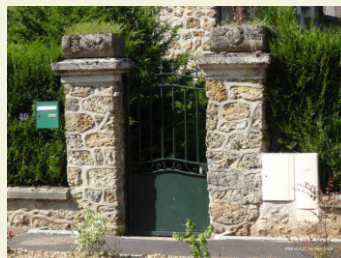


Pavillon

ID : 91249_041

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Pavillon
Parties constitutives : Jardin / Portail



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Docteur Babin (rue du), 49
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan : Plan massé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Pierre apparente
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Demi-croupe
Matériaux de couverture : Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Première moitié du 20e siècle



Commentaire historique :

Pavillon construit dans les années 1910-1920.

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création de lucarnes
Façades et toitures : Enduit
Abords : Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Pavillon implanté en retrait de la rue sur une parcelle située le long de la D97, axe principal de Forges le long duquel s'est développé le bourg. Un jardin a été aménagé autour de la maison. On y accède par un portail ou une porte piétonne métalliques ouvragés. La maison de plan massé présente une élévation en R+combles. Plusieurs éléments l'apparentent à la villégiature : la composition libre des façades, la diversité des formes d'ouvertures, les éléments saillant en façade et la modénature de brique. Les façades ne présentent pas la même organisation : la façade principale est symétrique. Les ouvertures des combles sont plus larges que hautes. La lucarne, la demi-croupe débordante, l'auvent ou le perron d'entrée dynamisent les façades. La brique est utilisée pour souligner les points d'appui : aisseliers portant la toiture, partie basse de la toiture au niveau des chaînages d'angles, piédroits de la lucarne et linteaux couronnant les ouvertures. Ces dernières sont également mises en valeur par un bandeau enduit de couleur beige. Des garde-corps métalliques de forme géométrique agrémentent les ouvertures fermées par des volets métalliques. Les façades sont en maçonnerie de moellons en meulière. La toiture à demi-croupe est en ardoises.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Bande fleurie

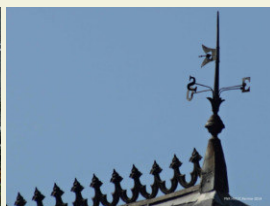


Villa

ID : 91249_042

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Villa
Parties constituant : Jardin



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Docteur Babin (rue du), 43
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan : Plan massé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe
Matériaux de couverture : Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures : Élévation à travées
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie / Crête de toit



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Limite 19e siècle 20e siècle



Commentaire historique :

Construction de la fin du 19e siècle, présente sur la carte topographique de Paris et ses environs de 1906.

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création de châssis de toit
Façades et toitures :
Abords : Clôtures de grande distribution

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Villa implantée en retrait de la rue sur une parcelle située le long de la D97, axe principal de Forges le long duquel s'est développé le bourg. Un jardin a été aménagé autour de la maison. La clôture ainsi qu'un alignement d'arbres ne laissent entrevoir qu'une petite partie du bâtiment. La villa de plan massé présente une architecture classique, régulière avec un traitement de façade sobre. L'élévation en R+1 présente une organisation en travées, symétrique pour la façade principale (façade sur rue). Une modénature de brique souligne les niveaux et les ouvertures : des bandeaux saillants marquent les lignes horizontales (corniches) et des chaînages d'angles harpés les lignes verticales. Cette modénature ainsi que des garde-corps métalliques ouvragés agrémentent la maçonnerie de moellons en meulière couverte d'un enduit rocaillé. La toiture à croupe en ardoises est ornée d'une crête de toit en métal ornée de fleurons. Des girouettes sont placées de part et d'autre.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Alignement d'arbres



Villa

ID : 91249_045

Références

Observateur : Amandine Robinet
Date d'enquête : 2014
Validation : Céline Perrine
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Villa
Parties constitutives : Jardin / Portail / Mur / Bâti secondaire



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Docteur Babin (rue du), 21
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan :
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon / Pierre de taille en soubassement
Parement et revêtement : Enduit couvrant / Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe brisée
Matériaux de couverture : Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol : 1
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : oui
Degré de régularité des élévations extérieures : Symétrie
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie / Epis de faîtage



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Deuxième moitié du 19e siècle
Commentaire historique :
Construction de la fin du 19e siècle.



Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Hébergement touristique



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Urbain et paysager
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Villa implantée en retrait de la rue sur une parcelle située le long de la D97, axe principal de Forges-les-Bains le long duquel s'est développé le bourg. Un jardin a été aménagé autour de la maison. La clôture délimitant la propriété, tout comme la maison, présentent un traitement soigné. Le mur en maçonnerie de moellons, couvert d'un enduit rocaillé, est ponctué de piles en pierres de taille en meulière nues ou enduites. Elles encadrent le portail ou la porte piétonne en métal finement ouvragés. Ces murs sont surmontés de grilles présentant le même traitement que les portes. La maison est de style classique par sa régularité de plan, d'organisation des façades et par le traitement de ses façades. Le plan est rectangulaire et la composition des façades symétrique. On retrouve la symétrie jusque dans l'alignement des oculi percés sur le pignon est. La hiérarchie des façades est apportée par l'utilisation de matériaux différents en soubassement (pierre de taille en meulière) et aux étages (enduit). Elle est confortée par une modénature de plâtre soulignant les niveaux (lignes horizontales), les chaînages d'angles et les encadrements des ouvertures (lignes verticales). Des forment géométriques placées au dessus des ouvertures agrémentent les façades. La porte d'entrée est mise en valeur par un entablement. Des garde-corps métalliques protègent les ouvertures. La toiture à la Mansart couverte d'ardoises est également caractéristique du style classique.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage qualifié
Détails paysagers : Clôture / Mur / Arbre isolé



La maison blanche

ID : 91249_047

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison de notable
Parties constituantes : Jardin / Mur / Bâti secondaire



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre :
Mise en oeuvre :
Paroi et revêtement : Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe / Demi-croupe
Matériaux de couverture : Tuile plate / Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Symétrie
Détails architecturaux : Epis de faîtage



Résumé descriptif :

Cette maison de notable est implantée au cœur d'un parc boisé à proximité du Château de la Halette ; une rue les sépare. Un mur en maçonnerie délimite la propriété à laquelle on accède par un portail métallique ouvragé. Ce bâtiment est d'une grande régularité et d'une grande sobriété. Il est de plan rectangulaire et présente une élévation symétrique en R+1+combles. Les façades avant et arrière sont strictement identiques. Une hiérarchie entre les niveaux est mise en œuvre grâce à la taille décroissante des ouvertures et aux corniches qui séparent les niveaux tout en animant les façades. Les parties centrales sont couronnées par un fronton triangulaire percé de baie en plein cintre. Des chambranles encadrent les ouvertures fermées par des persiennes et protégées par des garde-corps métalliques ouvragés. La toiture à croupe est couverte d'ardoises. Un bâtiment secondaire se situe près du pignon est. Il présente trois grandes ouvertures en anse de panier en briques. Les piédroits en briques sont couronnés de chapiteaux en enduit de couleur jaune. Une lucarne à la capucine ouvre sur les combles. La toiture en demi-croupe est en tuiles plates.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Alignement d'arbres



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Docteur Babin (rue du), 11
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Limite 19e siècle 20e siècle



Commentaire historique :

Maison construite à la fin du 19e siècle.

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon / Restauré
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Urbain et paysager
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection : PPM



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



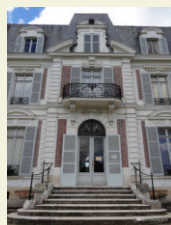
Documentation

Château de la Halette

ID : 91249_048

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine public, administratif ou judiciaire / Patrimoine domestique
Type(s) : Mairie / Château
Parties constituantes : Parc / Remise / Portail / Mur



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Mairie
Adresse : Docteur Babin (rue du), 9
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UL



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Calcaire / Brique
Mise en oeuvre : Pierre de taille en soubassement
Parément et revêtement :
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe brisée
Matériaux de couverture : Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol : 1
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : oui
Degré de régularité des élévations extérieures : Symétrie
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie / Marquise



Résumé descriptif :

Le château de la Halette se situe dans le bourg de Forges-les-Bains. Il est implanté dans un parc boisé et fleuri délimité par un mur en maçonnerie de moellons surmonté d'une grille métallique. Des arbres alignés le long de cette clôture agrémentent la vue de l'extérieur. L'entrée principale, ouvre sur l'axe principal du bourg de Forges, rue du Docteur Babin. Un portail en métal richement ouvragé et orné de dorures accueille le visiteur. Une deuxième entrée, plus modeste, est installée rue de la ferme : des piles orthogonales en pierre de taille calcaire, coiffées d'un chapiteau orthogonal, encadrent un portail métallique. Il existe une troisième entrée en forme de grotte donnant également sur la rue du Docteur Babin. Elle n'est pas ouverte et sert de remise. La composition ternaire, courante dans l'architecture bourgeoise de cette époque, est ici clairement identifiable. Les lignes verticales sont marquées par l'organisation des ouvertures en travées mais également la division en trois parties du bâtiment : un avant-corps central, encadré de deux ailes. La division horizontale de l'élévation à quatre niveaux est identifiable grâce à l'utilisation d'une modénature abondante et de matériaux divers. Le soubassement est en pierres de taille meulière et calcaire, le rez-de-chaussée et le premier étage (niveaux d'habitation) sont en briques pour les trumeaux et en plâtre pour la modénature, les combles sont signifiés par l'ardoise couvrant le brisis de la toiture à la Mansart. Les dimensions décroissantes des ouvertures et leur couvrement (arc cintré ou linteau droit) accentuent cette distinction. L'entrée principale est mise en valeur par l'avant-corps mais également l'escalier d'entrée en pierre de taille calcaire, le balcon du premier étage soutenue par des consoles moulurées et le fronton cintré encadré de volutes. Des ferronneries finement ouvragées (garde-corps, balcon et grilles protégeant les ouvertures) agrémentent également les façades. La toiture à la Mansart est couverte d'ardoises. Une citerne en métal couverte d'une toiture conique se trouve près de l'entrée rue de la ferme. La maison du 7 rue du Docteur Babin (91249_077) semble avoir été la maison du jardinier. Complétant la cour, des écuries et remises servaient de communs au château [cf photographie aérienne IGN de 1933].

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage qualifié
Détails paysagers : Clôture / Mur / Arbre isolé / Alignement d'arbres



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Deuxième moitié du 19e siècle



Commentaire historique :

La Halette est le nom d'un fief, paroisse de Forges, au 16e siècle. Le Château de la Halette a été édifié en 1865 par Mme Jules Labarth. Les peintures du grand salon et de la salle à manger sont de Louis Esnault. « Ce château de style Renaissance a été édifié par Mme Jules Jules Labarth. Peinture de Louis Esnault dans le grand salon et la salle à manger. Le château était entouré d'un parc à l'anglaise s'étendant jusqu'à l'église. On dénombrait une remise sous un grand rocher formant une terrasse (91249_076), de grandes écuries dans un pavillon de briques et un pavillon grec en mosaïque et stuc, à gauche de la grille d'honneur » [Monographie communale (1898-1900), site des archives départementales de l'Essonne.] « Lors de la guerre de 1870, les lanciers de l'armée prussienne, les ulhans, s'installent dans la propriété et, la guerre finie, la propriétaire du château refuse de revenir dans cette demeure que l'ennemi a occupé. Elle se retire dans le pavillon du jardinier (91249_077 ?) et vend ultérieurement son château. » [FLOHIC Jean-Luc, Le patrimoine des communes de l'Essonne, FLOHIC Editions, 2001, p. 533.] A la fin du 19e siècle le Château appartenait à Mme Schleicher [Monographie communale (1898-1900), site des archives départementales de l'Essonne.] La commune le rachète en 1984 et le transforme en mairie.

Sources historiques :

- Carte postale ancienne : portail d'entrée et façade principale
- Carte postale ancienne : façade principale
- Carte postale ancienne : vue extérieure du parc et portail

Statut

Statut de la propriété : Public
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Bureaux/administration



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures :
Abords : Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Urbain et paysager / Historique
Degré d'intérêt : Élément exceptionnel
Nature de la protection : PPM / Protection réglementaire



Valorisation

Visibilité : Totale
Signalétique : Signalisation directionnelle



Documentation

Maison de bourg

ID : 91249_050

Références

Observateur : Céline Perrine

Date d'enquête : 2014

Validation : Amandine Robinet

Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique

Type(s) : Maison de bourg

Parties
constituantes : Bâti secondaire



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)

Numéro INSEE : 91249

Lieu-dit :

Adresse : Docteur Babin (rue du), 17

Références cadastrales :

Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Plan allongé

Matériaux de gros oeuvre : Meulière

Mise en oeuvre : Moellon

Parement et revêtement : Enduit couvrant / Enduit rocaillé

Forme de toit : Toit à deux versants

Partie de toit : Longs pans

Matériaux de couverture : Tuile à emboîtement

Nombre de vaisseaux :

Nombre d'étages de sous-sol :

Nombre d'étages carré : 1

Nombre d'étages de comble : 1

Rez-de-chaussé surélevé : non

Degré de régularité des
élévations extérieures : Elévation non composée

Détails architecturaux : Modénature



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre

Datation des campagnes
de construction : Limite 19e siècle 20e siècle

Commentaire historique :

Cette maison a été construite à la fin du 19e et était déjà un commerce dans les années 1930 comme en témoigne une carte postale ancienne indiquant que le café "Pascaud" y était installé.



Statut

Statut de la propriété : Privé

Etat de conservation : Bon /

Destination actuelle : Entreprise/commerce/artisanat



Éléments dénaturants :

Structure : Création d'ouvertures en façade / Modification des formes/proportions d'ouvertures existantes

Façades et toitures : Enduit / Briques contemporaines / Menuiseries PVC / Devanture commerciale

Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique

Degré d'intérêt : Élément intéressant

Nature de la protection :



Résumé descriptif :

Maison de bourg alignée sur la rue accueillant un commerce en rez-de-chaussée. Un petit bâtiment secondaire couvert d'une toiture à un versant est situé dans la cour. La comparaison avec une photographie de 2009 (cabinet KargoSud) montre qu'il a été rénové. C'est une maison de plan rectangulaire avec une élévation en R+1+combles. La maçonnerie de moellons est couverte d'un enduit rocaillé. Une modénature souligne les ouvertures et une corniche à denticules couronne la façade sur rue. La toiture est couverte de tuiles à emboîtement. La devanture commerciale impacte la façade de la maison.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti

Particularités : Cœur de bourg

Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié

Détails paysagers : Clôture / Arbre isolé



Valorisation

Visibilité : Partielle

Signalétique :



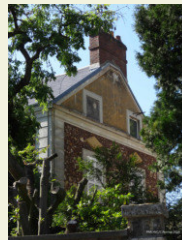
Documentation

Villa

ID : 91249_051

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Villa
Parties constituantes : Jardin / Portail / Mur



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit couvrant / Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile à emboîtement / Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Symétrie
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie



Résumé descriptif :

Villa implantée en retrait de la rue sur une parcelle située le long de la D97, axe principal de Forges-les-Bains le long duquel s'est développé le bourg. Un jardin a été aménagé autour de la maison. Un mur en maçonnerie de moellons couvert d'un chaperon de tuiles sépare la propriété du n°21 rue du Docteur Babin ; un portail et une porte piétonne métalliques ouvragés, encadrés de piles en briques, relient la propriété à la rue. Cette villa présente une architecture régulière : le plan est rectangulaire et la composition des façades symétrique. Cette organisation (R+1+combles) est confortée par des baies aveugles sur le pignon est et la façade sud. La mise en œuvre de matériaux divers contribue à la hiérarchisation entre les façades et les niveaux. Alors que les façades sur rue (sud et est) et sont couvertes d'un enduit rocaillé de couleur rose, la façade donnant sur le jardin est couverte d'un enduit de couleur jaune que l'on retrouve sur les combles du pignon est. La modénature de plâtre marque la distinction entre les niveaux et agrément les façades. Les lignes horizontales sont symbolisées par un bandeau en soubassement et des corniches pour les étages. Les chaînages d'angles sont soulignés par un bandeau imitant un bossage et les ouvertures par des encadrements d'ouvertures à crossettes et gouttes (lignes verticales). La porte d'entrée se distingue par des refends taillés sur l'encadrement mais aussi par une marquise ornée de petites fleurs. Les losanges placés au dessus des fenêtres du premier étage rappellent les façades du n°21 rue du Docteur Babin. Des garde-corps métalliques ouvragés protègent et agrémentent les fenêtres. Enfin, des demi-persiennes ferment les fenêtres du RDC et des persiennes celles du premier étage. La toiture longs pans est couverte d'ardoises.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Docteur Babin (rue du), 19
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Deuxième moitié du 19e siècle

Commentaire historique :

Villa de la fin du 19e siècle.



Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création de châssis de toit
Façades et toitures : Enduit
Abords : Clôtures de grande distribution

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Pièce d'eau des Thermes

ID : 91249_052

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Ensemble

Éléments liés

Maison de notable et Tour des Thermes (91249_053)
Classe(s) : Patrimoine domestique Type(s) : Maison de notable
Commune : Forges-les-Bains



Désignation

Classe(s) : Patrimoine public, administratif ou judiciaire
Type(s) : Pièce d'eau
Parties constitutives : Parc



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Parc des Thermes



Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UL

Description

Plan :
Matériaux de gros oeuvre :
Mise en oeuvre :
Parement et revêtement :
Forme de toit :
Partie de toit :
Matériaux de couverture :
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures :
Détails architecturaux :



Résumé descriptif :

Cette pièce d'eau est située dans le bourg de Forges-les-Bains entre la route D97 et le ruisseau Petit Muce qui borde le parc. Elle se situe à proximité de la tour dite « des thermes ». Ce site constitue un élément remarquable de la commune de Forges marquée par la présence de l'eau. La structure paysagère du parc ancien a été conservée avec un mur en maçonnerie de moellons en meulière délimitant le parc au nord, le portail d'entrée au sud et les alignements d'arbres qui encadrent la pièce d'eau. Une promenade avec des jeux pour les enfants et un parcours sportif ont été aménagés autour de cette pièce de 160m sur 27m.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Alignement d'arbres



Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

Sources historiques :

- Plan d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808
- Carte postale ancienne
- Carte postale ancienne
- Carte postale ancienne : Tour des thermes

Statut

Statut de la propriété : Public
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Espace de loisirs



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures :
Abords : Clôtures de grande distribution / Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Historique / Pittoresque / Urbain et paysager
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Totale
Signalétique : Signalisation directionnelle



Documentation

- Thermalisme en Essonne, Forges-les-Bains (1830-1900), 1
- Thermalisme en Essonne, Forges-les-Bains (1830-1900), 2
- Thermalisme en Essonne, Forges-les-Bains (1830-1900), 3
- Thermalisme en Essonne, Forges-les-Bains (1830-1900), 4
- Thermalisme en Essonne, Forges-les-Bains (1830-1900), 5
- Thermalisme en Essonne, Forges-les-Bains (1830-1900), 6



Inventaire du Patrimoine bâti

Maison de notable et Tour des Thermes

ID : 91249_053

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Ensemble

Éléments liés

📄 Pièce d'eau des Thermes (91249_052)
Classe(s) : Patrimoine public, administratif ou judiciaire Type(s) : Pièce d'eau
Commune : Forges-les-Bains



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison de notable
Parties
constituantes : Parc / Mur / Tour



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros œuvre : Meulière
Mise en œuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants / Toit polygonal
Partie de toit : Croupe
Matériaux de couverture : Tuile à emboîtement / Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussée surélevé : non
Degré de régularité des
élevations extérieures : Élévation non composée
Détails architecturaux : Modénature



Résumé descriptif :

(voir cadastre napoléonien pour l'orientation) La maison de notable et la Tour des Thermes sont construits au cœur du Parc des Thermes à proximité de la pièce d'eau, autrefois utilisée pour les bains. Ils s'insèrent donc dans un espace végétalisé (alignement d'arbre, bandes fleuries et jardin potager) aménagé pour la promenade (jeux pour enfants et parcours sportif). L'ancien accès se faisait par un portail aménagé dans le mur en maçonnerie de moellons séparant la propriété de la voie publique. Il n'est plus utilisé. Le portail métallique finement ouvragé est encadré de piles carrées. L'accès se fait désormais par des entrées latérales aménagées rue du Docteur Babin ou rue d'Adélaïde. La maison, de plan rectangulaire, présente une élévation en R+1+combles. Les ouvertures s'organisent en travées sur la façade sud. De petites lucarnes à la capucine ouvrent sur les combles. Des bandes plates de couleur blanche encadrent les ouvertures du RDC et du premier étage. Elles sont fermées de persiennes bleues rehaussant l'enduit de couleur jaune. La toiture à croupe est en tuiles plates. Les arêtières sont couvertes de tuiles faîtières. La Tour des Thermes, de forme polygonale, est couverte d'un toit en ardoises. Les murs en maçonnerie de moellons sont couverts d'un enduit badigeonné de couleur jaune. Un décor de fausses briques agrémentent les façades. Les trois niveaux sont séparés par des corniches.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Pavage / Jardin potager / Alignement d'arbres



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Le parc
Adresse : Docteur Babin (rue du), 34



Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA

Historique

Cadastre napoléonien : Ante/postcadastre
Datation des campagnes
de construction :



Commentaire historique :

Deux bâtiments rectangulaires sont représentés sur le cadastre napoléonien de 1808. Il se peut que l'un des deux soit la maison actuelle accueillant le pôle petit enfance. Elle aurait fait partie des « thermes » Fromant, propriété de Jean-François Fromant. Cet établissement thermal est le premier à ouvrir sur la commune en 1838. Un article d'Annie Jacquet dans « Le Journal de Forges-les-Bains » (N°45, Juillet 2004) nous rapporte que cet établissement, appelé par le docteur Wertheim « établissement hydrothérapique de Forges et des eaux minérales de Forges », était installé en partie dans une maison bourgeoise, l'hôtel Legendre qui logeait les baigneurs. Des dépliant publicitaires nous en donnent une description sommaire vers 1860 : « Transformation d'une maison charmante en maison de santé. Des constructions élégantes ont été élevées pour les bains dans un vaste et beau jardin couvert de fleurs, qui sont entourées de prairies d'autant plus riantes et fraîches qu'une pièce d'eau en baigne les bords, une situation admirable et des routes excellentes tout, enfin, fait de notre établissement un séjour aussi agréable qu'il est favorable à la santé. » [ADE, 5M66/1624]. La maison comporte trente chambres, un salon de réunion avec un piano ; « une table saine et abondante complète l'agréable séjour ». L'établissement renferme plusieurs sources Fromant, Marie et Courty, ces deux dernières ayant été découvertes en 1851. Une grande pièce d'eau est utilisée pour les bains d'eau froide (91249_052). L'établissement est remis à neuf en 1862 par la directrice Mme Courty (voir documentation pour plus de détails). L'établissement reste la propriété de M. Fromant jusqu'en 1853. Après cette date les propriétaires seront des négociants de Cholet ou de Paris. L'exigence de rentabilité et la faible progression des maladies conduit la fermeture de l'établissement en 1890. [Annie Jacquet, « Le Journal de Forges-les-Bains », N°45, Juillet 2004] L'établissement sera alors reconverti en entreprise d'embouteillage avec un bâtiment pour le pompage des eaux (la maison bourgeoise) et un bâtiment pour la mise en bouteilles qui n'existe plus mais qui était mitoyen de la Tour des Thermes. Les méfaits de la Seconde Guerre mondiale auront raison de cette entreprise qui perdra l'autorisation d'exploiter les sources en 1957. [Note de conseil de la Mission Patrimoine du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, 2012]. La Tour des Thermes n'est pas représentée sur le cadastre napoléonien de 1808. En revanche, elle apparaît sur les cartes postales du début du 20^e siècle. Elle a fait partie d'un bâtiment d'embouteillage, accolé sur l'une de ses façades, aujourd'hui disparu.

Sources historiques :

- 📄 Cadastre napoléonien, 1808
- 📄 Carte postale ancienne
- 📄 Carte postale ancienne

Statut

Statut de la propriété : Public
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Bureaux/administration / Espace délaissé



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Historique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection : Protection réglementaire



Valorisation

Visibilité : Totale
Signalétique :



Documentation

Ferme de la Grande cour

ID : 91249_056

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine agricole
Type(s) : Ferme
Parties constituantes : Grange / Puits / Cour / Cave / Mur



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros œuvre : Meulière / Grès
Mise en œuvre : Moellon / Pierre de taille
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Egout retroussé / Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux :



Résumé descriptif :

[Voir cadastre napoléonien pour l'orientation] Ferme de belle de dimension pour son emplacement en plein cœur du bourg de Forges-les-Bains. Le centre socioculturel qui y est installé se trouve face au parc de la mairie. Elle s'organise autour d'une cour régulière ceinte presque entièrement de bâtiments. La fonction primitive des bâtiments n'est pas toujours certaine du fait des modifications apportées au cours des années. Le logis à l'ouest présente une porte en plein cintre encadrée de pierre de taille en grès. Elle desservait une cave dans la mesure où elle se situe sous le niveau du sol. La lucarne sud remplace une fenêtre gerbière donnant accès au grenier où l'on stockait les récoltes [Une ancienne photographie montre qu'on y accédait par un escalier en pierre (« La mairie de Forges présente Mémoires de Forges », film de 2007)]. Le bâtiment est semble être une ancienne grange : deux portes charnières, vitrée côté cour et condamnée côté est, en témoignent. Une fenêtre gerbière percée sur la façade est ouvrirait probablement sur un grenier. Une grange plus récente a été construite à l'extérieur de la cour, à l'est. La structure porteuse en pan-de-bois est percée de deux portes charnières fermées de portes en bois installées récemment (comparaison avec une photographie du cabinet KargoSud de 2009). Le pignon présente une fenêtre gerbière fermée par une menuiserie bois. Un puits couvert d'une voûte en maçonnerie de moellons se situe au sud de la cour. La plupart des bâtiments sont en maçonnerie de moellons en meulière enduite à pierre vue ou couverte. Les toitures longs pans sont en tuiles plates. A l'extérieur de la ferme, à l'est, se trouve une ancienne charretterie en partie murée, à quatre travées dotée de deux portes charnières en bois.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Bande fleurie



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Eglise (rue de l'), 6
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UL



Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

La ferme existait avant 1785 dans la mesure où elle est représentée sur le plan d'intendance de 1785. Il s'agirait de la ferme de la Grande cour, dépendant du fief de la Halette et du domaine de Forges, propriété de Mathurin Le Jariel à la fin du 17e siècle. En 1728, elle consiste en : chambre basse et chambre haute, étable, écurie, bergerie, grange, prés, cour et jardin, plus une petite grange qui est devant la dite ferme de l'autre côté du chemin. En 1819, la ferme de la Grande Cour comprend : - un logis, élevé d'un étage, consistant en une salle pas bas, servant de cuisine, fournil, 2 chambres au dessus ayant une cheminée dans chacune, 2 petits cabinets, greniers au dessus, cave ayant son entrée par la cour, une écurie, un petit bâtiment à côté servant de serre et une cavé dessous. - une étable à vaches, une bergerie, une grange de 4 travées, un Pressoir et un grenier au dessus, un poulailler et un petit grenier au dessus, 2 étables à porcs et une autre grange à côté du dit Pressoir donnant sur la rue, de 3 travées, le tout couvert de tuiles. - une grande cour, puits et charretterie couverte de tuiles. - un jardin enclos de murs, tenant la totalité de la dite ferme, d'un côté au chemin qui conduit à l'église de Forges, d'autre côté au seigneur de Forges. [PETIT Marcelle, Forges-les-Bains : Les seigneurs, les Eaux, L'Hôpital, La famille Tolstoy, L'Ecole, Editions du soleil natal, 1993, tome second]. La grange à l'est de la cour est plus étroite et la charretterie extérieure à la cour a été construite après 1808, de même que les bâtiments au sud de la cour. Seul le puits devait exister.

Sources historiques :

- Plan d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808
- Carte postale ancienne : vue nord de la cour
- Façade ouest de la partie ouest de la ferme
- Façade est de la partie ouest de la ferme : maison d'habitation

Statut

Statut de la propriété : Public
Etat de conservation : Bon / Réhabilité
Destination actuelle : Activités culturelles



Éléments dénaturants :

Structure : Création d'ouvertures en façade / Création de châssis de toit / Modification des formes/proportions d'ouvertures existantes
Façades et toitures : Enduit / Menuiseries PVC
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique / Urbain et paysager / Historique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Totale
Signalétique :



Documentation

Maisons rurales

ID : 91249_057

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison rurale
Parties constituantes : Jardin / Mur / Bâti secondaire



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux : Marquise



Résumé descriptif :

Maisons rurales situées dans le bourg entre la mairie et l'église. Il est possible de distinguer une propriété à l'est et une à l'ouest. L'ensemble est constitué de deux maisons accolées, d'un bâtiment secondaire parallèle à la maison la plus à l'est. Les maisons sont implantées pignon sur rue avec une cour qui s'étend à l'avant de la façade principale (nord) et un jardin qui s'étend à l'est et au sud. Un mur en maçonnerie de moellons, couronné d'un chaperon de tuiles plates, délimite la propriété correspondant à la maison est. Ce sont des maisons de plan rectangulaire d'assez grandes dimensions. La toiture est en tuiles à emboîtement. Le bâtiment secondaire devait être destiné à l'activité agricole (étable ou bergerie). Une lucarne gerbière engagée donnait accès au grenier où l'on stockait les récoltes. La toiture est en tuiles plates.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Clôture / Mur / Arbre isolé / Plantes grimpantes



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Eglise (rue de l'), 1-5
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

Les bâtiments sont représentés sur le plan d'intendance de 1785 et sur le cadastre napoléonien de 1808. Un bâtiment secondaire, relié à la maison ouest, a été supprimé depuis.

Sources historiques :

Plan d'intendance, 1785
Cadastre napoléonien

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création d'ouvertures en façade / Création de châssis de toit
Façades et toitures : Enduit / Briques contemporaines / Menuiseries PVC
Abords : Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Eglise Notre Dame de l'Assomption

ID : 91249_058

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine religieux
Type(s) : Eglise
Parties
constituantes : Puits / Portail

Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Grès / Calcaire
Mise en oeuvre : Moellon / Pierre de taille
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des
élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux : Sculpture

Résumé descriptif :

L'église Notre Dame de l'Assomption s'impose par sa situation sur une butte dominant ainsi le village. De plan rectangulaire elle possède un vaisseau (nef à 5 travées) auquel est accolé un seul collatéral au sud. Ce collatéral est couvert d'une voûte en anse de panier couverte de quatre pignons extérieurs, perpendiculaire à la toiture de la nef. On pénètre dans l'église par le portail sud (15e siècle) couvert d'un « caquetoire », appentis reposant sur des colonnettes en fonte et fermé d'une grille sommée de fleurons. Ce portail est le seul élément décoratif des façades extérieures de l'édifice. La porte, surmontée d'un arc en anse de panier, est réalisée en pierre de taille en calcaire. Elle est encadrée de deux pinacles et couronnée d'une archivolte sommée d'un fleuron et omée de rinceaux, d'un rat et d'un lion maintenant mutilés. Le portail possède quatre coquilles des pèlerins de Saint Jacques. La porte à deux vantaux, peut-être du 15e siècle, est sculptée à l'extérieur de plis de serviette et système de meneau central à palmettes. La serrure à espagnolettes anciennes fonctionne parfaitement. Sur le même côté, on distingue une porte en anse de panier en pierre de taille en grès murée. On appelait cette sorte de porte « guichet ». En continuant vers l'Orient, l'important clocher de plan carré et de style roman est haut de 21 mètres. Buté de 4 contreforts d'angles en équerre, en pierre de taille de grès, il est à 4 niveaux de baies en arcs brisés. A ses pieds une porte latérale donne directement accès à la chapelle de la Vierge à l'oiseau. La façade nord, plus sobre encore, est butée de 9 contreforts. La façade Est est butée de 4 contreforts et percée de trois baies en arcs brisés éclairant la nef. La maçonnerie de moellons (meulière et grès) est couverte d'un enduit à la chaux à pierre vue. Les ouvertures sont encadrées de pierres de taille en meulière ou en grès. La toiture est en tuiles plates. L'intérieur est constitué d'une nef de cinq travées, autrefois couvert d'une voûte en anse de panier et récemment ôtée pour découvrir la charpente. Des colonnes orthogonales supportent des arcs brisés qui ouvrent sur le bas-côté sud. Le chœur ogival doté d'un chevet plat. Mobilier : deux bénitiers en marbre, chair en bois du 19e siècle, vitraux, porte du tabernacle, maître autel entouré des statues de Saint Gilles et Saint Blaise, autel en bois, fonts baptismaux en bois, retable avec une scène du baptême du Christ (19e), cinq dalles funéraires datées de 1619 à 1810 (4 classées MH), litre funéraire de Monsieur Lamoignon, statue de la Vierge en grès polychrome du 16e (classée MH), une huile sur toile du 17e de Saint Martin entouré de Saint Sébastien et de Saint Roch, une huile sur toile du 19e de la Vierge à l'enfant et Saint Jean-Baptiste, tableau « Esther et Assuerus » du 17e. (« Guide Historique du Visiteur, NOTRE DAME DE L'ASSOMPTION FORGES LES BAINS Essonne », Association des Amis de l'église Notre Dame de Forges les Bains]

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Arbre isolé

Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse :
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU/2009/UA

Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre

Datation des campagnes Milieu du Moyen-âge / Bas Moyen-âge / 16e de construction : siècle

Commentaire historique :

« La paroisse est érigée en 1151 et l'église primitive, sans doute en bois, était déjà probablement refaite. [...] Endommagée, entre autres pendant la guerre de Cent Ans, l'église est reconstruite en grande partie à la fin du 15e siècle, probablement par Michel RAT, Seigneur de Forges de 1482 jusqu'au début du 16e siècle. Son emblème mutilé figure sur l'arc du portail de l'église. L'église paie ensuite un lourd tribut à la Révolution. Son mobilier, des bois du clocher et l'une des deux cloches seront vendus. Le « temple de la Raison » n'a pu conserver que la chaire et les lambris des murs. Jacques Henry Duchenay devient, le 26 Pluviose de l'An VIII, le prêtre assermenté de Forges. En 1861, l'édifice, à nouveau délabré, est restauré par le curé Bastide et le maire M. Trépagne. Voûtes et clocher sont refaits, le chevet droit, la charpente et la toiture réparés et les vitraux sont changés. Le 20 août 1878, une nouvelle cloche de 1000Kg, fondue à l'aide de l'ancienne par les Etablissements Hildebrand à Paris, est hissée avec beaucoup de peine ; elle coûtera finalement 2531,10 Frs. Bien d'autres travaux suivront : 1927 : réfection de la couverture 1987 : réfection complète des vitraux 1990 : restauration de la statue de la Vierge à l'oiseau 1997 : démolition de la sacristie extérieure, construction d'une nouvelle dans l'église et réfection partielle du toit [...] » (« Guide Historique du Visiteur, NOTRE DAME DE L'ASSOMPTION FORGES LES BAINS Essonne », Association des Amis de l'église Notre Dame de Forges les Bains) 2012-2013 : réfection complète des toitures, restauration de la maçonnerie extérieure et des vitraux. A partir de 2014 : restauration intérieure (remise en état des murs, réfection du sol des deux nefs, peinture du cœur...). Septembre 2020 : fin des travaux de restauration, réouverture de l'église.

Sources historiques :

- Carte postale ancienne : vue d'ensemble
- Plan d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808
- Photographie ancienne de 1976 : portail
- Photographie ancienne de 1976 : portail
- Photographie ancienne de 1976 : chapiteau
- Photographie ancienne de 1976 : litre funéraire

Statut

Statut de la propriété : Public
Etat de conservation : Bon / Restauré
Destination actuelle : Culte

Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures :
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Historique / Urbain et paysager
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection : PPM / Protection réglementaire

Valorisation

Visibilité : Totale
Signalétique : Signalisation directionnelle

Documentation

- Guide historique du visiteur, 1
- Guide historique du visiteur, 2
- Guide historique du visiteur, 3
- Guide historique du visiteur, 4
- Guide historique du visiteur, 5
- Guide historique du visiteur, 6
- Guide historique du visiteur, 7
- Guide historique du visiteur, 8

Pompe à eau Lemaire

ID : 91249_060

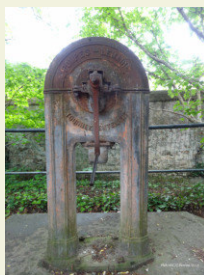
Références

Observateur : Céline Perrine

Date d'enquête : 2014

Validation : Amandine Robinet

Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Mobilier urbain/rural

Type(s) : Pompe à eau

Parties
constituantes :

Description

Plan :

Matériaux de gros oeuvre : Fonte

Mise en oeuvre :

Parement et revêtement :

Forme de toit :

Partie de toit :

Matériaux de couverture :

Nombre de vaisseaux :

Nombre d'étages de sous-sol :

Nombre d'étages carré :

Nombre d'étages de comble :

Rez-de-chaussé surélevé :

Degré de régularité des
élévations extérieures :

Détails architecturaux :

Résumé descriptif :

Pompe à eau à laquelle on accède par une sente, l'allée des Soupins. Elle se situe sur le ruisseau du Petit Muce et encadrée par la végétation et des habitations. La pompe à bras est en fonte et aspire l'eau grâce à l'action de la manivelle et était ensuite refoulée par le bec. Inscription sur les deux faces : « Pompes LEMAIRE / Tournez lentement »

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti

Particularités : Cœur de bourg

Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié

Détails paysagers : Mur / Arbre isolé

Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)

Numéro INSEE : 91249

Lieu-dit :

Adresse : Soupins (impasse des)

Références cadastrales :

Document d'urbanisme : PLU;2009;UA

Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre

Datation des campagnes
de construction : Première moitié du 20e siècle

Commentaire historique :

Pompes fabriquées dans l'entre-deux-guerres. L'ancien nom de la sente qui y mène, le chemin de la Fontaine du curé, laisse penser qu'elle remplace ou facilite l'extraction d'une source d'eau à proximité du ruisseau.

Statut

Statut de la propriété : Public

Etat de conservation : Bon /

Destination actuelle : Témoignage

Éléments dénaturants :

Structure :

Façades et toitures :

Abords : Clôtures de grande distribution

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Ethnologique / Pittoresque

Degré d'intérêt : Élément intéressant

Nature de la protection : PPM

Valorisation

Visibilité : Totale

Signalétique :

Documentation

Maison de notable

ID : 91249_063

Références

Observateur : Céline Perrine

Date d'enquête : 2014

Validation : Amandine Robinet

Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique

Type(s) : Maison de notable

Parties
constituantes : Jardin / Mur

Description

Plan : Plan allongé

Matériaux de gros oeuvre :

Mise en oeuvre :

Parement et revêtement : Enduit couvrant

Forme de toit : Toit à deux versants

Partie de toit : Croupe

Matériaux de couverture : Tuile plate

Nombre de vaisseaux :

Nombre d'étages de sous-sol :

Nombre d'étages carré : 1

Nombre d'étages de comble : 1

Rez-de-chaussé surélevé : non

Degré de régularité des
élévations extérieures : Élévation à travées

Détails architecturaux : Modénature

Résumé descriptif :

Maison de notable située dans un environnement boisé. Son implantation pignon sur rue permet d'ouvrir la façade principale sur un jardin boisé. Il est délimité par un haut mur en maçonnerie de moellons couvert d'un chaperon de tuiles. L'architecture de cette maison bourgeoise reste sobre. Le plan est rectangulaire et l'élévation en R+1 est organisée en travées. De simples bandeaux encadrent les façades (bandeaux lisses entre le RDC et le premier étage et chaînages d'angles imitant la pierre de taille) et les ouvertures. Ils permettent de hiérarchiser les niveaux et d'animer les façades. La toiture à croupe est couverte de tuiles plates.

Commentaire descriptif détaillé :

Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)

Numéro INSEE : 91249

Lieu-dit : Vaux

Adresse : Vaux (rue de), 17

Références cadastrales :

Document d'urbanisme : PLU;2009;UA

Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre

Datation des campagnes
de construction :

Commentaire historique :

Ancien logis de ferme dont le reste des bâtiments a disparu ?

Sources historiques :

Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé

Etat de conservation : Bon /

Destination actuelle : Logement(s)

Éléments dénaturants :

Structure :

Façades et toitures : Enduit / Menuiseries PVC

Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Morphologique

Degré d'intérêt : Élément intéressant

Nature de la protection :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti / Contexte naturel boisé

Particularités : Cœur de bourg

Rapport à l'espace public : Paysage qualifié

Détails paysagers : Mur / Arbre isolé

Valorisation

Visibilité : Partielle

Signalétique :

Documentation

Buanderie de l'Hôpital de Paris

ID : 91249_066

Références

Observateur : Céline Perrine

Date d'enquête : 2014

Validation : Amandine Robinet

Type de dossier : Sous-dossier



Désignation

Classe(s) : Patrimoine public, administratif ou judiciaire

Type(s) : Hôpital

Parties constitutives : Pièce d'eau



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)

Numéro INSEE : 91249

Lieu-dit :

Adresse : Général Leclerc (avenue), 24

Références cadastrales :

Document d'urbanisme : PLU;2007;UAb



Description

Plan : Plan allongé

Matériaux de gros oeuvre : Meulière

Mise en oeuvre : Moellon

Parement et revêtement : Pierre apparente / Enduit couvrant

Forme de toit : Toit à deux versants

Partie de toit : Saillie de rive / Longs pans

Matériaux de couverture : Tuile à emboîtement

Nombre de vaisseaux :

Nombre d'étages de sous-sol :

Nombre d'étages carré :

Nombre d'étages de comble : 1

Rez-de-chaussé surélevé : non

Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée

Détails architecturaux : Modénature



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre

Datation des campagnes de construction : Deuxième moitié du 19e siècle

Commentaire historique :

Le service des bains de la succursale de l'Hôpital de Paris (91249_019) était installé dans ce bâtiment. Il était constitué de deux salles de bains de douze baignoires pour l'hydrothérapie et d'une buanderie à l'arrière (appentis) avec deux cuves pour la lessive, deux bassins pour laver en hiver et une salle de repassage. Il existait un lavoir à côté et une pièce d'eau longue de 18 à 20m et large de 5m pour les bains des beaux jours, alimentée par des sources intérieures. La pièce d'eau existe toujours. Des travaux sont initiés dans l'Hôpital et la buanderie dans les années 1880 afin de pallier à la vétusté et au manque de locaux. [PETIT Marcelle, Forges-les-Bains : Les seigneurs, Les Eaux, L'Hôpital, La famille Tolstoy, L'École, Éditions du soleil natal, 1953, tome second]. « Le service de bains sera équipé de douches pour les soins hydrothérapiques et la buanderie d'une cuve à vapeur (autoclave) pour désinfecter le linge des enfants atteints de maladies contagieuses. Ils sont alimentés par l'eau de source légèrement ferrugineuse située dans la fondation Riboutté-Vitalis et refoulée dans les réservoirs de l'hôpital par une machine à vapeur de 3 CV. [...] Le service médical subsiste jusqu'en 1968, date à laquelle l'A.P. change la destination de l'établissement et le transforme en centre d'accueil de la DASS (Direction des Affaires Sanitaires et Sociales). » [Le Journal de Forges-les-Bains, N°45, juillet 2004] Aujourd'hui, la buanderie sert de siège au "Syndicat des Eaux Ouest Essonne".



Sources historiques :

- Carte postale ancienne : la buanderie dans son environnement
- Carte postale ancienne : façade sur rue

Statut

Statut de la propriété : Public

Etat de conservation : Bon /

Destination actuelle : Bureaux/administration



Éléments dénaturants :

Structure :

Façades et toitures : Enduit / Tôle ondulée en couverture

Abords : Clôtures de grande distribution

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Historique

Degré d'intérêt : Élément intéressant

Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Totale

Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Ce bâtiment est situé à 200m du site principal de l'Hôpital de Paris auquel il est rattaché. Une pièce d'eau, utilisée pour les bains, est installée sur la partie est de la parcelle. Elle est encadrée d'arbres. Le bâtiment, long et étroit, est constitué de trois volumes évoquant le modèle classique avec un corps central et deux ailes en retour. Le premier, haut et étroit, domine les deux autres, plus basses et plus longues. Les ouvertures de la partie centrale se distinguent des autres par leur arc en plein cintre. Les menuiseries des fenêtres sont à petits carreaux. La maçonnerie de moellons en meulière est soulignée au niveau du soubassement et des encadrements d'ouvertures par des bandeaux lisses. Les toitures longs pans couvertes de tuiles à emboîtements présentent une saillie de rive.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti

Particularités : Cœur de bourg

Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié

Détails paysagers : Arbre isolé

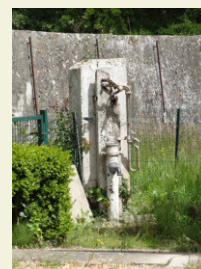


Maison de bourg

ID : 91249_067

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison de bourg
Parties constitutives : Jardin / Pompe à eau / Mur



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Vaux
Adresse : Vaux (rue de), 43
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures :
Détails architecturaux : Modénature / Rocaillage



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Deuxième moitié du 19e siècle



Commentaire historique :

Maison construite à la fin du 19e siècle.

Sources historiques :

Carte postale ancienne : façade donnant sur la rue du Général Leclerc

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Menuiseries PVC
Abords : Panneaux de signalisation

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Maison de bourg alignée le long de la rue au carrefour de la rue de Vaux, menant vers le hameau toponyme, et de la rue du Général Leclerc, rue principale traversant le bourg de Forges. Une pompe à bras est installée dans le jardin encadré d'un mur en maçonnerie de moellons. C'est une maison en R+1 présente une architecture régulière : plan rectangulaire et ouvertures organisées en travées. Des baies aveugles permettent de parfaire la composition des façades. Un petit auvent à trois versants est accolé sur la façade côté jardin. La maçonnerie de moellons en meulière couverte d'un enduit rocaillé rose est soulignée par de chaînages d'angles imitant un bossage de pierre et une corniche moulurée en plâtre. Des encadrements à crossettes et à gouttes soulignent les ouvertures. Les fenêtres du RDC sont surmontées d'un décor de fausses briques [on retrouve le même type de décor sur un mur de la cour]. La porte d'entrée (façade sur cour) est mise en valeur par des pilastres couronnés d'un entablement. La toiture longs pans est couverte de tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Arbre isolé



Vestiges du Centre Vitalis

ID : 91249_068

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Ensemble



Désignation

Classe(s) : Patrimoine public, administratif ou judiciaire
Type(s) : Hôpital
Parties constituantes : Parc / Serre

Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Vaux
Adresse : Général Leclerc (rue du), 21
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB

Description

Plan : Ensemble non régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Pierre de taille en soubassement
Parement et revêtement : Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe
Matériaux de couverture : Zinc / Ardoise / Tuile plate
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures :
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie / Peinture

Résumé descriptif :

L'ancien Centre Vitalis est installé sur une large parcelle encadrée par le ruisseau du Petit Muce au sud, la rue du Général Leclerc (axe principal du bourg de Forges) au nord et la rue de Vaux à l'est. Le site entièrement reconverti en résidence de logements conserve deux bâtiments de l'établissement imposants par leur taille importante et leur régularité : plan rectangulaire, composition régulière et sobre des façades de style classique. Ces bâtiments en R+1 et R+2 présentent des façades enduites agrémentées d'une modénature plus ou moins développée ainsi que d'une décoration imitant la pierre de taille. Un soubassement en pierre de taille en meulière et des pilastres, réalisés en enduit, distingue l'ancien hôtel des curistes. Les ouvertures de ce dernier sont soulignées d'un chambranle, celles du RDC du bâtiment de la Fondation Hartmann (1892) le sont d'un bandeau lisse couronné d'une clé saillante. Des garde-corps métalliques ouvragés agrémentent leurs ouvertures. Le bâtiment aligné sur la rue du Général Leclerc, certainement la maison du gardien, présentait cette même régularité de plan et d'ordonnement des façades propre au style classique. Un ravalement récent a en grande partie effacé ce décor et cette composition architecturale.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé

Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Deuxième moitié du 19e siècle

Commentaire historique :

Du centre Vitalis, orphelinat professionnel lié à l'hôpital des enfants (91249_019), il ne reste que deux bâtiments (R+1 et R+2) transformés en logements au cœur d'une nouvelle résidence, tandis que l'ancienne maison du gardien alignée sur la rue du général Leclerc est aujourd'hui une propriété privée séparée. Le bâtiment R+1 situé au cœur de la nouvelle résidence, face à l'entrée principal, était l'hôtel meublé (capacité de 25 lits) que Monsieur Raymond a fait construire pour les besoins de son établissement thermal. En effet, ce site fut l'un des trois établissements thermaux de Forges dont l'aménagement de la source est attesté par le maire dans une lettre envoyée au préfet en octobre 1869. Un arrêté ministériel de 1873 autorise ce dernier à exploiter les sources d'eau ferrugineuse jaillissant dans sa propriété. « En 1882, un legs Riboutté-Vitalis permet à l'Assistance Paris (A.P.) d'acquérir une propriété boisée située en face de l'hôpital des enfants ; elle englobe les anciens établissements de bains de M. Raymond. On y installe un orphelinat [bâtiment disparu : ancien hôtel des curistes] de quarante garçons de 7 à 18 ans, nécessitant des soins. Ils sont encadrés par des professeurs spécialisés et passent leur certificat d'étude, puis apprennent le métier de serrurier ou de menuisier dans des ateliers attenants [disparus]. En 1892, le don Hartmann permet de construire un autre bâtiment qui peut accueillir dix garçons supplémentaires [2e bâtiment en R+2 qui subsiste à l'ouest du premier]. Les ateliers Vitalis cessent de fonctionner vers 1929-1930. » [Le Journal de Forges-les-Bains, N°45, juillet 2004]. Le centre Vitalis a été racheté par la commune de Forges en juillet 2010 pour reconvertir certains bâtiments au logement et lotir le parc de l'établissement.

Sources historiques :

- Carte postale ancienne : bâtiment 2
- Carte postale ancienne : façade sur rue du bâtiment 6
- Carte postale ancienne : façade sur cour du bâtiment 6
- Carte postale ancienne : entrée du centre Vitalis
- Carte postale ancienne : vue des bâtiments 1 et 2
- Carte postale ancienne datée de 1906 : bâtiment 2
- Carte postale ancienne : atelier de menuiserie des élèves

Statut

Statut de la propriété : Public
Etat de conservation : Bon / Rénové
Destination actuelle : Logement(s) / Parking

Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit / Menuiseries PVC
Abords : Sol extérieur routier (cour)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Historique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection : Protection réglementaire

Valorisation

Visibilité : Totale
Signalétique :

Documentation

Pompe à eau

ID : 91249_069

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Mobilier urbain/rural
Type(s) : Pompe à eau
Parties constituant :



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Vaux
Adresse : Vaux (rue de)
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan :
Matériaux de gros oeuvre : Fonte
Mise en oeuvre :
Parement et revêtement :
Forme de toit :
Partie de toit :
Matériaux de couverture :
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures :
Détails architecturaux :



Résumé descriptif :

Pompe en fonte située près du ruisseau du Petit Muce. Elle est cachée par la végétation au printemps et en été. Elle s'actionne avec une roue.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Arbre isolé



Historique

Cadaastre napoléonien : Postcadaastre
Datation des campagnes de construction : Deuxième moitié du 19e siècle
Commentaire historique :
Pompe installée à la fin du 19e siècle.



Statut

Statut de la propriété : Public
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Témoignage



Eléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures :
Abords : Clôtures de grande distribution

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Ethnologique / Pittoresque
Degré d'intérêt : Elément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Totale
Signalétique :



Documentation

Ferme

ID : 91249_070

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine agricole
Type(s) : Ferme
Parties constituantes : Charretterie / Etable / Grange / Jardin



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Vaux
Adresse : Vaux (rue de), 51
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures :
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

La maison est représentée sur le plan d'intendance de 1785. La toiture basse témoigne de l'ancienneté du bâtiment. Le bâtiment agricole apparaît sur le cadastre napoléonien de 1808. Il aurait donc été construit entre ces deux dates. Des décrochés ont disparus sur les façades sud et est de la maison depuis 1808. La charretterie est postérieure à 1808.

Sources historiques :

- Plan d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création d'ouvertures en façade
Façades et toitures : Briques contemporaines
Abords : Sol extérieur routier (cour)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Pittoresque / Morphologique / Urbain et paysager
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection :



Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Bande fleurie



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Maisons rurales

ID : 91249_071

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison rurale
Parties constitutives :



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Vaux
Adresse : Vaux (rue de), 53-55-57
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit couvrant / Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux : Modénature / Marquise



Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

Sources historiques :

Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création de châssis de toit
Façades et toitures : Matériaux en façade : tôle, parpaings, etc
Abords : Clôtures de grande distribution / Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Pittoresque / Urbain et paysager / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Arbre isolé / Plantes grimpantes / Jardin potager



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Ferme

ID : 91249_072

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine agricole
Type(s) : Ferme
Parties constituantes : Etang / Hangar agricole / Porcherie / Clapier



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Brique
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue
Forme de toit : Toit à un versant
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile à emboîtement / Zinc
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux :



Résumé descriptif :

[Voir cadastre napoléonien pour l'orientation] Ferme située dans le hameau de Vaux à la limite d'une zone pavillonnaire. Une prairie boisée s'étend à l'arrière du corps de bâtiments. Les bâtiments répartis sur quatre côtés forment une cour largement ouverte sur la rue. Elle présente un ensemble de bâtiments agricoles à la fonction bien reconnaissable. L'habitation (les traces d'une portes charretière dans la maçonnerie laisse penser qu'il pourrait s'agir d'une ancienne grange réhabilitée), le hangar et l'étable (ou écuries) sont alignés au nord et forment un ensemble parallèle à la rue. Les deux premiers ont des dimensions plus importantes que le bâtiment réservé aux bétails. La maçonnerie de moellons en meulière de la maison est couverte d'un enduit à pierre vue. L'étable est construite en maçonnerie de moellons couverte d'un enduit à pierre vue et en briques. Elle présente des portes fermières surmontées d'une ouverture probablement destinée à l'aération. A l'est se situe une soue à cochon en brique couverte d'un toit à un versant. Les portes en bois (« traditionnelles » ou fermières) alternent avec des mangeoires métalliques extérieures. Un clapier également en brique est placé au nord de la ferme. C'est un petit bâtiment couvert d'un toit à deux versants percé de huit petites ouvertures. Le hangar accolé à la maison est prolongé de deux autres hangars plus petits à l'ouest et au nord. Les couvertures sont en tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti / Contexte naturel boisé
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Bande fleurie



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Vaux
Adresse : Vaux (rue de), 46 bis et ter
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon / Réhabilité
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création de châssis de toit / Modification des formes/proportions d'ouvertures existantes
Façades et toitures : Enduit / Menuiseries PVC / Tôle ondulée en couverture
Abords : Sol extérieur routier (cour)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection : PPM



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Villa

ID : 91249_073

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Villa
Parties constituantes : Jardin



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit rocaillé
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Saillie de rive / Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Symétrie
Détails architecturaux :



Résumé descriptif :

Villa située le long de la D97, axe principale du bourg de Forges-les-Bains. Elle est implantée en retrait de la rue au cœur d'un jardin arboré. La propriété est composée de deux volumes rectangulaires accolés, dont un seul est visible depuis la rue. Il présente une architecture simple sur laquelle l'ornementation est quasiment absente : plan rectangulaire et composition symétrique de la façade principale. La maçonnerie de moellons est couverte d'un enduit rocaillé de couleur rose ponctué de mâchefer. Les demi-persiennes agrémentées d'un motif en forme de cœur et de trefle ferment les fenêtres. Les tuiles de rives sont ornées d'un motif végétal et couronnées d'un acrotère. La toiture longs pans débordante est couverte de tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Arbre isolé / Plantes grimpantes



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Général Leclerc (avenue), 36
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Limite 19e siècle 20e siècle

Commentaire historique :

Maison construite vers 1900.



Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Vétuste /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit / Matériaux et éclairages d'enseignes
Abords : Clôtures de grande distribution / Sol extérieur routier (cour) / Stockage extérieur

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



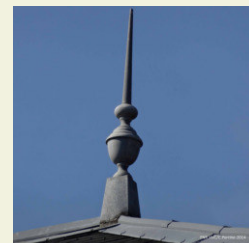
Documentation

Villa

ID : 91249_074

Références

Observateur : Amandine Robinet
Date d'enquête : 2014
Validation : Céline Perrine
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Villa
Parties constituant : Jardin / Portail / Bâti secondaire



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Gustave Vatonne (rue), 6

Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre :
Mise en oeuvre :
Parément et revêtement : Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à un versant / Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe
Matériaux de couverture : Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Symétrie
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie / Epis de faîtage



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Deuxième moitié du 19e siècle

Commentaire historique :

Une carte postale ancienne datée de novembre 1902 nous apprend que la maison était déjà construite. Elle l'a vraisemblablement été à la fin du 19e siècle.

Sources historiques :

Carte postale ancienne, novembre 1902



Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)

Éléments dénaturants :

Structure : Création de châssis de toit
Façades et toitures : Enduit
Abords : Essences exotiques/résineuses (haies)



Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Villa implantée en retrait de la rue s'impose le long de la D97, axe principal de Forges-les-Bains le long duquel s'est développé le bourg. Une clôture métallique ouvragée, couronnée de fleurons, délimite la propriété. Des piles en briques encadrent le portail et la porte piétonne métalliques. Cette villa présente une architecture régulière et une sobriété dans le traitement des façades. Le plan est rectangulaire et la composition des façades symétrique. Cette organisation (R+1) est confortée par des baies aveugles (imitant les demi-persiennes) sur le pignon est. Une modénature de plâtre agrément les façades : les chaînages d'angles sont soulignés par un faux bossage divisé par un chapiteau marquant le passage entre le RDC et le premier étage, le soubassement est souligné par un bandeau lisse et la façade est couronnée d'une corniche. Les ouvertures sont encadrées d'un bandeau lisse surhaussé pour mettre la porte d'entrée en valeur. Des garde-corps finement ouvragés agrémentent les ouvertures fermées par des demi-persiennes. La toiture à croupe est couverte d'ardoises. Elle est couronnée d'epis de faîtage. Un bâtiment secondaire a été construit à l'arrière. Les façades ont été transformées pour répondre aux besoins d'une réhabilitation en habitation. Mais le pignon donnant sur le jardin de la villa garde des caractéristiques de sa fonction d'origine : la porte charretière. La fenêtre gerbière au-dessus a en revanche disparu lors d'un récent ravalement. L'enduit couvrant cette façade laisse la structure porteuse en pan-de-bois apparente.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Clôture / Arbre isolé



Grotte

ID : 91249_076

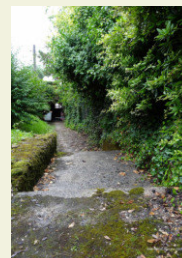
Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Sous-dossier

Éléments liés

Château de la Halette (91249_048)
Classe(s) : Patrimoine public, administratif ou judiciaire /
Patrimoine domestique
Commune : Forges-les-Bains

Type(s) : Mairie /
Château



Désignation

Classe(s) : Patrimoine agricole
Type(s) : Remise
Parties
constituantes :

Description

Plan :
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Pierre apparente
Forme de toit :
Partie de toit :
Matériaux de couverture :
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des
élévations extérieures :
Détails architecturaux :

Résumé descriptif :

Cette grotte est un passage reliant le Château de la Halette (mairie actuelle) à la rue de l'église. Elle se situe donc au carrefour principal du bourg de Forges-les-Bains. Elle est utilisée comme remise. Elle est constituée de gros moellons de meulières jointoyés et fermée d'une porte métallique finement ouvragée dans sa partie supérieure. Elle est prolongée d'un mur en maçonnerie de moellons et surmontée d'une grille métallique terminée par un fleuron. Cette grille sert de garde-corps à une terrasse.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Clôture / Mur / Arbre isolé / Alignement
d'arbres

Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Mairie
Adresse : Eglise (rue de l')
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA

Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes
de construction : Deuxième moitié du 19e siècle

Commentaire historique :

Elle a probablement été aménagée en même temps que la construction du Château de la Halette, à savoir en 1865. « Le château était entouré d'un parc à l'anglaise s'étendant jusqu'à l'église. On dénombrait une remise sous un grand rocher formant une terrasse, de grandes écuries dans un pavillon de briques et un pavillon grec en mosaïque et stuc, à gauche de la grille d'honneur » [Monographie communale (1898-1900), site des archives départementales de l'Essonne.] Il s'agit donc d'une grotte artificielle tenant lieu de remise et en même temps d'accès à la parcelle du château de la Halette.

Sources historiques :

Carte postale ancienne

Statut

Statut de la propriété : Public
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Stockage

Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit
Abords : Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Pittoresque / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection : PPM

Valorisation

Visibilité : Totale
Signalétique :

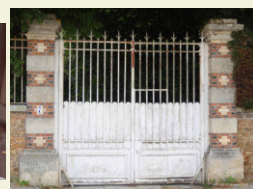
Documentation

Maison de bourg

ID : 91249_077

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Céline Perrine
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison de bourg
Parties constituant : Jardin / Remise / Portail / Mur / Bâti secondaire



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit :
Adresse : Docteur Babin (rue du), 7
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Pierre de taille en soubassement
Parement et revêtement : Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Saillie de rive / Longs pans
Matériaux de couverture : Ardoise
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures : élévation à travées
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie / Aisseliers / Menuiserie



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Deuxième moitié du 19e siècle



Commentaire historique :

A l'entrée d'une cour, complétant des écuries et remises qui servaient de communs au château (cf photographie aérienne IGN de 1933), cette maison semble avoir été celle de domestiques du château (jardinier?) et donc construite à la même époque ou un peu plus tard que le château (années 1860-1870).

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure :
Façades et toitures : Enduit
Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Pittoresque
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection : PPM



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

Maison de bourg implantée le long de la D97, axe principale le long duquel s'est développé le bourg de Forges. La maison est prolongée d'un mur en maçonnerie de moellons en meulière couvert d'un enduit rocaillé et surmonté d'une grille métallique. Un large portail métallique, encadré de piles ornées de briques rouges, noires et blanches, donnent accès à la cour au fond de laquelle sont construits des bâtiments secondaires. Ils sont peu visibles depuis la rue. Celui présentant de larges ouvertures en plein cintre était peut-être une remise à carrosses ou à voitures. L'autre bâtiment présente un parement polychrome réalisé avec des briques de différentes teintes. L'architecture de la maison est simple et régulière : un plan rectangulaire et une organisation des ouvertures en travées. Les façades sont animées et les niveaux hiérarchisés par l'utilisation de matériaux divers, d'une modénature et d'éléments en saillis. Le soubassement en pierre de taille en meulière est surmonté d'un parement enduit orangé. Un bandeau saillant sépare le RDC du premier étage et des bandes plates blanches marquent les chaînages d'angles et encadrent les ouvertures. Le pignon Est est davantage mis en valeur que la façade sur rue : un balcon en bois surmonté d'un lambrequin en bois, tous deux ouvragés, précèdent la fenêtre du premier étage ; un oculus ouvre sur les combles. De plus des garde-corps ouvragés agrémentent les ouvertures. La toiture débordante en ardoises est soutenue par des aisseliers moulurés.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : Cœur de bourg
Rapport à l'espace public : Paysage qualifié
Détails paysagers : Clôture / Mur / Arbre isolé / Alignement d'arbres

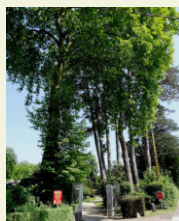


Château de Pivot

ID : 91249_079

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Château
Parties Colombier / Etang / Parc / Serre / Communs / Canal / constituantes : Portail

Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros œuvre : Meulière / Brique
Mise en œuvre : Pierre de taille en soubassement
Parement et revêtement : Pierre apparente / Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Croupe / Croupe brisée
Matériaux de couverture : Tuile plate / Ardoise / Zinc
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol : 1
Nombre d'étages carré : 1
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : oui
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation à travées
Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie / Polychromie / Vitrail

Résumé descriptif :

Le site est implanté à l'écart du bourg et des hameaux de Forges-les-Bains en limite de Limours. Il se situe le long de la route reliant Limours à Bril-sous-Forges dans un environnement agricole (ferme de Pivot à côté) et boisé. Le grand parc boisé est composé d'essences diverses et anciennes dans lequel sont construits plusieurs bâtiments : le château, les communs, un colombier, des serres, un canal, des murs de jardins. Le château est de style néo-Louis XIII alliant des éléments du début du 17e siècle et du 19e siècle. Le rythme binaire du bâtiment composé d'un corps central flanqué au sud d'un pavillon carré (l'aile couverte d'un toit terrasse au nord a été ajoutée dans un second temps), la toiture peu pentue du corps central, la toiture à la Mansart du pavillon (néoclassique se développant au cours de ce siècle) et la véranda protégeant la porte d'entrée l'apparente au 19e siècle. Le traitement des façades en briques pour les trumeaux et en pierre de taille calcaire pour les encadrements de façades et des ouvertures est caractéristique du style Louis XIII. La polychromie est également apportée par l'ardoise couvrant les toitures. La verticalité est apportée par la modénature de pierre animant les façades : chaînages d'angles harpés et encadrements d'ouverture harpés. Les fenêtres sont couronnées de clés saillantes ornées de volutes au RDC. Des garde-corps en pierre calcaire ou en métal agrémentent également les ouvertures. La régularité de l'élévation organisée en travées est constante au cours des siècles pour ce type d'architecture noble. Un clocheton surmonté d'une girouette couronne la toiture. Les communs accueillant les écuries et l'étable, réhabilités en logement, ont été très transformés, tout comme la serre. Le colombier est un haut bâtiment circulaire de taille décroissante. La façade enduite est agrémentée d'une modénature de briques. La toiture conique est couverte de tuiles plates.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte naturel boisé / Contexte agricole
Particularités : Isolé/en écart
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Haie / Pavage

Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Pivot
Adresse : Pivot (château)
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;A

Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction : Première moitié du 19e siècle

Commentaire historique :

Le fief de Pivot s'organisait autour d'un manoir seigneurial et d'une grange et dépendances attestés au 13e siècle. En 1378, Jean de Forgette fait don du fief de Pivot à la chapelle de la Décollation de Saint-Jean-Baptiste en l'église Notre-Dame de Paris jusqu'à la fin du 18e siècle. Une chapelle y est bénie en 1684. [PETIT Marcelle, Forges-les-Bains : Son histoire, son église, ses hameaux, Éditions du soleil natal, 1991, tome premier]. « Le château a pour origine un pavillon de chasse du 16e siècle, entouré de fossés, dits canaux, alimentés par de nombreuses sources. Le domaine est vendu, en 1775, à la comtesse de Brionne, propriétaire du comté de Limours. Son fils, le prince de Lambesc vendra Pivot en 1817. Dans les années 1830 à 1850, un nouveau château est construit [par M. et Mme Gourbine?] à l'emplacement de l'ancien manoir, et les douves sont comblées. Agrandi au cours des siècles, il fut acquis par César Trépigne, [notaire à Paris et] maire de Forges de 1859 à 1881. [...] Au milieu du 19e siècle, le paysagiste Varé aménage le parc de 17 ha « avec hautes futaies, perspectives étudiées, canaux et étangs ». Des canaux sont creusés pour récupérer l'eau des sources sur une longueur de 1200 m pour 10 m de largeur et 3 à 4 m de profondeur. Un lavoir y est installé. » [Site internet de l'Office de Tourisme du Pays de Limours] Les communs situés au nord du château ont probablement une base antecadastre. La comparaison entre le plan d'intendance le 1785 et le cadastre napoléonien de 1808 montre qu'ils ont été agrandis à l'est entre ces deux dates. Ils ont été en partie reconstruits dans la première moitié du 20e suite à une dégradation de la partie centrale. Ils accueilleraient (témoignage oral du propriétaire) les écuries à l'ouest et la « laiterie », l'étable, à l'est. Le pigeonnier et les serres semblent avoir été construits après 1808 (cadastre napoléonien).

Sources historiques :

- Plan d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)

Éléments dénaturants :

Création de lucarnes / Création de châssis de
Structure : toit / Modification des formes/proportions d'ouvertures existantes
Façades et toitures :
Abords : Clôtures de grande distribution

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Architectural / Historique
Degré d'intérêt : Élément remarquable
Nature de la protection : Protection réglementaire

Valorisation

Visibilité : Nulle
Signalétique :

Documentation

Ferme

ID : 91249_080

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine agricole
Type(s) : Ferme
Parties constituantes : Basse cour / Charreterie / Etable / Grange / Grenier



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Bajolet
Adresse : Clos (rue des), 23
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;A



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit partiel
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Ante/postcadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

La ferme existait avant 1785 dans la mesure où le bâtiment sud (étable, habitation et grange) est représenté sur le plan d'intendance. Les bâtiments ouest ont été construits entre 1785 et 1808 puisqu'ils sont représentés sur le cadastre napoléonien daté de 1808. Le bâtiment ouest, couvert de tuiles à emboîtement est postérieur à cette date.

Sources historiques :

- Plan d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Vétuste / Rénové
Destination actuelle : Logement(s) / Exploitation agricole



Éléments dénaturants :

- Structure : Modification des formes/proportions d'ouvertures existantes
- Façades et toitures : Enduit / Décroûtage / Tôle ondulée en couverture / Matériaux en façade : tôle, parpaings, etc
- Abords : Stockage extérieur

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Pittoresque / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti / Contexte naturel boisé
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Maison rurale

ID : 91249_081

Références

Observateur : Céline Perrine

Date d'enquête : 2014

Validation : Amandine Robinet

Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique

Type(s) : Maison rurale

Parties
constituantes : Verger / Bergerie / Etable

Description

Plan : Plan allongé

Matériaux de gros oeuvre : Meulière

Mise en oeuvre : Moellon

Parement et revêtement : Enduit à pierre vue

Forme de toit : Toit à deux versants

Partie de toit : Longs pans

Matériaux de couverture : Tuile plate

Nombre de vaisseaux :

Nombre d'étages de sous-sol :

Nombre d'étages carré :

Nombre d'étages de comble : 1

Rez-de-chaussé surélevé : non

Degré de régularité des
élévations extérieures : Élévation non composée

Détails architecturaux :

Résumé descriptif :

Maison rurale assez bien préservée : les fonctions sont toujours lisibles sur les façades. Le bâtiment en « L » accueillait l'habitation et l'activité agricole. Le bâtiment en R+combles présente des ouvertures de tailles diverses et non ordonnancées. Les étable et bergerie sont reconnaissables aux portes basses, le grenier, où l'on entreposait les récoltes, aux fenêtres gerbières. Elles ont conservé leur dimension et sont fermées par des menuiseries en bois. Les murs en maçonnerie de moellons en meulière sont couverts d'un enduit à la chaux à pierre vue. La toiture en tuiles plates a été refaite et l'appentis qui abritait autrefois l'entrée de la cave (?) a été démoli. La maison est implantée sur un espace en herbe et arboré (dont un verger) délimités par une haie dense.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti

Particularités : En hameau

Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié

Détails paysagers : Arbre isolé / Haie

Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)

Numéro INSEE : 91249

Lieu-dit : Bajolet

Adresse : Etang (rue de l'), 2

Références cadastrales :

Document d'urbanisme : PLU;2009;UB

Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre

Datation des campagnes
de construction :

Commentaire historique :

Statut

Statut de la propriété : Privé

Etat de conservation : Bon /

Destination actuelle : Logement(s)

Éléments dénaturants :

Structure :

Façades et toitures : Décrochage / Tôle ondulée en couverture /
Matériaux en façade : tôle, parpaings, etc

Abords :

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique

Degré d'intérêt : Élément intéressant

Nature de la protection :

Valorisation

Visibilité : Partielle

Signalétique :

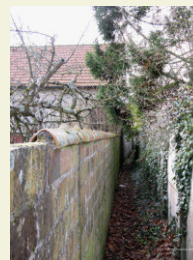
Documentation

Ferme

ID : 91249_082

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine agricole
Type(s) : Ferme
Parties constituantes : Etable / Grange / Porcherie / Mur / Verger



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Bajolet
Adresse : Alouetterie (rue de l'), 19
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB



Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue / Enduit couvrant
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures :
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Postcadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

Sources historiques :

Carte postale ancienne : vue nord des façades est

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Modification des formes/proportions d'ouvertures existantes
Façades et toitures : Enduit / Briques contemporaines / Menuiseries PVC / Tôle ondulée en couverture
Clôtures de grande distribution / Essences
Abords : exotiques/résineuses (haies) / Sol extérieur routier (cour)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Plantes grimpantes / Jardin potager



Maison rurale

ID : 91249_083

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison rurale
Parties constituantes : Grange / Puits



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Bajolet
Adresse : Clos (rue des), 16



Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UB

Description

Plan : Ensemble régulier
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parlement et revêtement : Enduit à pierre vue
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation non composée
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Ante/postcadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

Cette maison rurale existe depuis 1785 comme en témoigne le plan d'intendance. Les bâtiments nord et sud ont conservé le même plan depuis cette date. Le bâtiment sud a été légèrement prolongé à l'ouest entre 1785 et 1808 comme en témoigne la comparaison du plan d'intendance avec le cadastre napoléonien. Une troisième aile, à l'ouest, a permis de relier les bâtiments nord et sud, perpendiculaires à la rue, après 1808. Ce bâtiment, comme la grange au sud, détachée de l'ensemble sur cour, date certainement de la seconde moitié du 19e siècle ou début 20e s (ils figurent sur la carte topographique de Paris et de ses environs éditée en 1906). Une date portée (1937) sur le linteau bois d'une lucarne gerbière correspond peut-être à une phase de travaux de réhabilitation.

Sources historiques :

- Plan d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création de lucarnes / Modification des formes/proportions d'ouvertures existantes
Façades et toitures :
Abords :

Résumé descriptif :

La maison rurale est implantée au cœur d'un jardin, délimité par une haie aux essences variées. Un bois s'étend à l'arrière de la propriété. Elle est intéressante d'un point de vue morphologique. Les bâtiments existant sur le cadastre napoléonien (1808) ont conservé un plan identique (les façades sont très peu visibles depuis la voie publique). Aujourd'hui l'ensemble s'organise en « U » aligné sur la rue et fermé par un mur en maçonnerie de moellons en meulière. Les bâtiments sont assez bas. Les murs en maçonnerie de moellons en meulière sont enduits à pierre vue et couverts d'un badigeon à la chaux de couleur blanche. Les toitures sont en tuiles plates. Une grange, implantée pignon sur rue, est construite au sud de l'ensemble. Elle est couverte d'un enduit à pierre vue. Un puits est visible au nord des bâtiments.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti / Contexte naturel boisé
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Haie / Plantes grimpantes



Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Pittoresque / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Maison rurale

ID : 91249_084

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel

Éléments liés

Cour commune (91249_088)
Classe(s) : Urbanisme Type(s) : Cour commune
Commune : Forges-les-Bains



Désignation

Classe(s) : Patrimoine domestique
Type(s) : Maison rurale
Parties constituantes : Jardin / Mur

Description

Plan : Plan allongé
Matériaux de gros oeuvre : Meulière
Mise en oeuvre : Moellon
Parement et revêtement : Enduit à pierre vue
Forme de toit : Toit à deux versants
Partie de toit : Longs pans
Matériaux de couverture : Tuile plate
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble : 1
Rez-de-chaussé surélevé : non
Degré de régularité des élévations extérieures : Élévation non composée
Détails architecturaux :

Résumé descriptif :

Maison rurale perpendiculaire à la rue. La façade sud s'ouvre sur une cour commune, la façade nord sur un jardin arboré, fermé par un mur en maçonnerie de moellons en meulière. Les murs sont en maçonnerie de moellons en meulière couvert d'un enduit à la chaux à pierre vue. Les toitures longs pans sont en tuiles plates. Les activités agricoles et l'habitation étaient logées dans le même corps de bâtiment. A l'extrémité ouest se trouvait l'habitation, de plain-pied, repérable par ses porte et fenêtre et la souche de cheminée en toiture. Au milieu, une étable surmontée d'une grenier qui a gardé une petite ouverture d'aération et une gerbière. A l'est, vers l'entrée de la cour, le bâtiment en retrait possède une porte charretière fermée par une menuiserie en bois indiquant une ancienne grange.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Arbre isolé / Plantes grimpantes / Pavage

Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Le bois d'ardeau
Adresse : Butte (rue de la), 15
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA

Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes de construction :

Commentaire historique :

Cette maison semble avoir été construite avant 1785 (plan d'intendance). Elle était plus petite et a probablement été prolongée vers l'est. En revanche le plan du bâtiment actuel n'a pas changé depuis 1808 (cadastre napoléonien). Un bâtiment perpendiculaire a été ajouté sur la façade nord après cette date.

Sources historiques :

- Plan d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)

Éléments dénaturants :

Structure : Création de châssis de toit
Façades et toitures : Linteaux de bois / Devanture commerciale
Abords : Sol extérieur routier (cour)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :

Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :

Documentation

Cour Saint Louis

ID : 91249_085

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Individuel



Désignation

Classe(s) : Urbanisme
Type(s) : Cour commune
Parties constitutives : Maison rurale



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Malassis
Adresse : Saint Louis (cour), 1-4
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Ensemble non régulier
Matériaux de gros oeuvre :
Mise en oeuvre :
Parement et revêtement :
Forme de toit :
Partie de toit :
Matériaux de couverture :
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des élévations extérieures :
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes de construction :



Commentaire historique :

La cour présente la même configuration générale depuis 1808 (cadastre napoléonien) : deux fronts bâtis le long de la rue Gloriette et un ensemble de bâtiments alignés, construits à l'intérieur de la cour dans le prolongement de la rue des Sablons.

Sources historiques :

Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création d'ouvertures en façade / Modification des formes/proportions d'ouvertures existantes
Façades et toitures :
Abords : Sol extérieur routier (cour)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Morphologique
Degré d'intérêt : Élément repéré
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Résumé descriptif :

La cour Saint Louis est située dans le hameau rural de Malassis et possède une forme en L avec, autrefois, deux accès sur la rue de Bissy et rue Gloriette. Outre son environnement, elle est intéressante d'un point de vue morphologique. Les bâtiments présentent des murs gouttereaux alignés le long de la rue Gloriette. L'entrée se fait par un passage étroit entre deux bâtiments, donnant une ambiance intime à la cour. Les bâtiments présentent une architecture simple propre aux maisons rurales : plan rectangulaire, volume de dimension modeste et absence de décors. Elles sont mitoyennes. Cependant ces maisons sont très transformées dans les détails et notamment les ouvertures. Des jardins sont installés à l'arrière des bâtiments.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Mur / Bande fleurie / Plantes grimpantes



Cour commune

ID : 91249_086

Références

Observateur : Céline Perrine

Date d'enquête : 2014

Validation : Amandine Robinet

Type de dossier : Ensemble



Désignation

Classe(s) : Urbanisme

Type(s) : Cour commune

Parties
constituantes : Grange / Maison rurale

Description

Plan : Ensemble régulier

Matériaux de gros oeuvre :

Mise en oeuvre :

Parement et revêtement :

Forme de toit :

Partie de toit :

Matériaux de couverture :

Nombre de vaisseaux :

Nombre d'étages de sous-sol :

Nombre d'étages carré :

Nombre d'étages de comble :

Rez-de-chaussé surélevé :

Degré de régularité des
élévations extérieures :

Détails architecturaux :

Résumé descriptif :

Cette cour est intéressante d'un point de vue morphologique. En effet, elle a conservé sa configuration d'ensemble depuis 1808 (cadastre napoléonien). Elle est constituée de petits volumes mitoyens et emboîtés, destinés à l'habitation ou à l'activité agricole. Les bâtiments se répartissent sur trois côtés, au nord, au sud et à l'ouest laissant la cour entièrement ouverte sur la rue Bissy. Elle est tout de même partiellement délimitée par un muret en maçonnerie de moellons en meulière qui a été ajoutée a posteriori. Des jardins s'étendent à l'arrière. Deux granges sont identifiables grâce aux portes de grande dimension. Les toitures sont majoritairement en tuiles plates traditionnelles, l'une d'elle est en tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti

Particularités : En hameau

Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié

Détails paysagers : Mur

Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)

Numéro INSEE : 91249

Lieu-dit : Malassis

Adresse : Bissy (rue de), 6 au 12

Références cadastrales :

Document d'urbanisme : PLU;2009;UA

Historique

Cadastre napoléonien : Ante/postcadastre

Datation des campagnes
de construction :

Commentaire historique :

Sources historiques :

Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé

Etat de conservation : Bon /

Destination actuelle : Logement(s)

Éléments dénaturants :

Structure : Création d'ouvertures en façade / Modification
des formes/proportions d'ouvertures existantes
/ Porte de garage / Création de châssis de toit

Façades et toitures :

Abords : Essences exotiques/résineuses (haies) / Sol
extérieur routier (cour)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Urbain et paysager / Morphologique

Degré d'intérêt : Élément intéressant

Nature de la protection :

Valorisation

Visibilité : Partielle

Signalétique :

Documentation

Cour commune

ID : 91249_087

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Amandine Robinet
Type de dossier : Avec sous-dossier

Éléments liés

Maison rurale (91249_024)
Classe(s) : Patrimoine domestique Type(s) : Maison rurale
Commune : Forges-les-Bains



Désignation

Classe(s) : Urbanisme
Type(s) : Cour commune
Parties
constituantes : Maison rurale / Bâti secondaire



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Ardillières
Adresse : Chantereine (impasse)
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Ensemble non régulier
Matériaux de gros oeuvre :
Mise en oeuvre :
Parement et revêtement :
Forme de toit :
Partie de toit :
Matériaux de couverture :
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des
élévations extérieures :
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes
de construction :



Commentaire historique :

La maison rurale existe depuis 1785 (plan d'intendance). Les bâtiments au nord et ouest de la cour ont été construits entre 1785 et 1808 (cadastre napoléonien). Un bâtiment au sud-est de la cour a été supprimé après 1808. Il est remplacé par un jardin.

Sources historiques :

Plan d'intendance, 1785
Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création d'ouvertures en façade / Modification
des formes/proportions d'ouvertures existantes
Façades et toitures : Enduit
Abords : Essences exotiques/résineuses (haies)

Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Urbain et paysager / Morphologique
Degré d'intérêt : Élément intéressant
Nature de la protection :



Résumé descriptif :

Cour commune située dans le hameau d'Ardillières ayant conservé une ambiance rurale. Des bâtiments implantés sur les côtés nord, sud et est forment la cour largement ouverte sur la rue. L'espace commun est végétalisé (herbe et arbre) ; un jardin privé est installé au nord-est de la cour. La cour est constituée de bâtiments modestes par leur taille et le traitement des façades, ce qui correspond au type des maisons rurales. Les volumes de tailles et de formes diverses sont imbriqués. La diversité des ouvertures, non ordonnées, permet de distinguer les parties réservées à l'activité agricole des habitations. Les lucarnes engagées donnaient accès au grenier installé au dessus des habitations. Une maison rurale au sud de la cour répond à ces critères. Elle présente donc un intérêt architectural particulier (91249_024). Ces murs en maçonnerie de moellons, de même que le bâtiment ouest sont couverts d'un enduit traditionnel à pierre vue. Un petit bâtiment dans l'angle nord est quant à lui très transformé et couvert d'un enduit ciment. Certains bâtiments sont couverts de tuiles plates.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage qualifié
Détails paysagers : Arbre isolé / Bande fleurie / Plantes grimpantes



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

Cour commune

ID : 91249_088

Références

Observateur : Céline Perrine
Date d'enquête : 2014
Validation : Céline Perrine
Type de dossier : Avec sous-dossier

Éléments liés

Maison rurale (91249_084)
Classe(s) : Patrimoine domestique Type(s) : Maison rurale
Commune : Forges-les-Bains



Désignation

Classe(s) : Urbanisme
Type(s) : Cour commune
Parties
constituantes : Maison rurale / Bâti secondaire



Localisation

Commune : Forges-les-Bains (Essonne)
Numéro INSEE : 91249
Lieu-dit : Le bois d'ardeau
Adresse : Butte (rue de la)
Références cadastrales :
Document d'urbanisme : PLU;2009;UA



Description

Plan : Ensemble non régulier
Matériaux de gros oeuvre :
Mise en oeuvre :
Parement et revêtement :
Forme de toit :
Partie de toit :
Matériaux de couverture :
Nombre de vaisseaux :
Nombre d'étages de sous-sol :
Nombre d'étages carré :
Nombre d'étages de comble :
Rez-de-chaussé surélevé :
Degré de régularité des
élévations extérieures :
Détails architecturaux :



Historique

Cadastre napoléonien : Antecadastre
Datation des campagnes
de construction :



Commentaire historique :

Certains bâtiments de cette cour commune ont été construits avant 1785 (plan d'intendance), dont la maison rurale repérée (91249_084). En 1808 (cadastre napoléonien) on retrouve ces petits bâtiments mitoyens regroupés autour d'un espace commun. Cependant la physionomie de cette cour a évolué depuis. On garde aujourd'hui cette organisation en cour au nord mais plus au sud : deux ensembles de bâtiments parallèles. La destruction de certains bâtiments au sud-est a modifié cette logique.

Sources historiques :

- Plan d'intendance, 1785
- Cadastre napoléonien, 1808

Statut

Statut de la propriété : Privé
Etat de conservation : Bon /
Destination actuelle : Logement(s)



Éléments dénaturants :

Structure : Création de châssis de toit / Création
d'ouvertures en façade / Modification des
formes/proportions d'ouvertures existantes /
Porte de garage
Façades et toitures : Menuiseries PVC
Abords : Essences exotiques/résineuses (haies)

Résumé descriptif :

Cette cour commune est située dans le hameau rural du Bois d'Ardeau. L'intérêt de cette cour est essentiellement morphologique : des bâtiments de différents volumes imbriqués sont répartis autour d'un espace commun. L'accès se fait par des passages étroits entre deux bâtiments au nord et entre un mur et un bâtiment au sud ce qui contribue à donner une ambiance « intime ». La partie nord, la mieux conservée, présente également un intérêt architectural [une maison rurale a été repérée (91249_084)]. Ce sont des bâtiments à l'architecture simple : plan rectangulaire, volume de dimension modeste et absence de décors. Ils sont mitoyens. Deux portes de grange témoignent encore de l'activité agricole. Certains murs en maçonnerie de moellons sont couverts d'un enduit à la chaux à pierre vue. Les toitures sont en tuiles plates ou en tuiles à emboîtement.

Commentaire descriptif détaillé :

Paysage

Contexte paysager : Contexte bâti
Particularités : En hameau
Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié
Détails paysagers : Arbre isolé / Bande fleurie



Intérêt et Protection

Nature de l'intérêt : Urbain et paysager
Degré d'intérêt : Élément repéré
Nature de la protection :



Valorisation

Visibilité : Partielle
Signalétique :



Documentation

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME



4.2. Fiches Patrimoine



Département de l'Essonne

Commune de
FORGES-LES-BAINS

Mairie
Rue du Docteur Babin
91470 FORGES-LES-BAINS
tél : 01 64 91 03 29
fax : 01 64 91 01 25

Document approuvé en
Conseil Municipalle 20
décembre 2018

Modification n°1
approuvée par
délégation du conseil
municipal en date du 5
juillet 2022

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE NATUREL

(article L151.23 du code de l'urbanisme)

Avant Propos

L'article L 151.23 du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU peuvent :

« ... 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.».

Le Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse a effectué un important repérage d'éléments liés aux trames vertes et bleue, structurant la richesse environnementale du territoire, parmi lesquels :

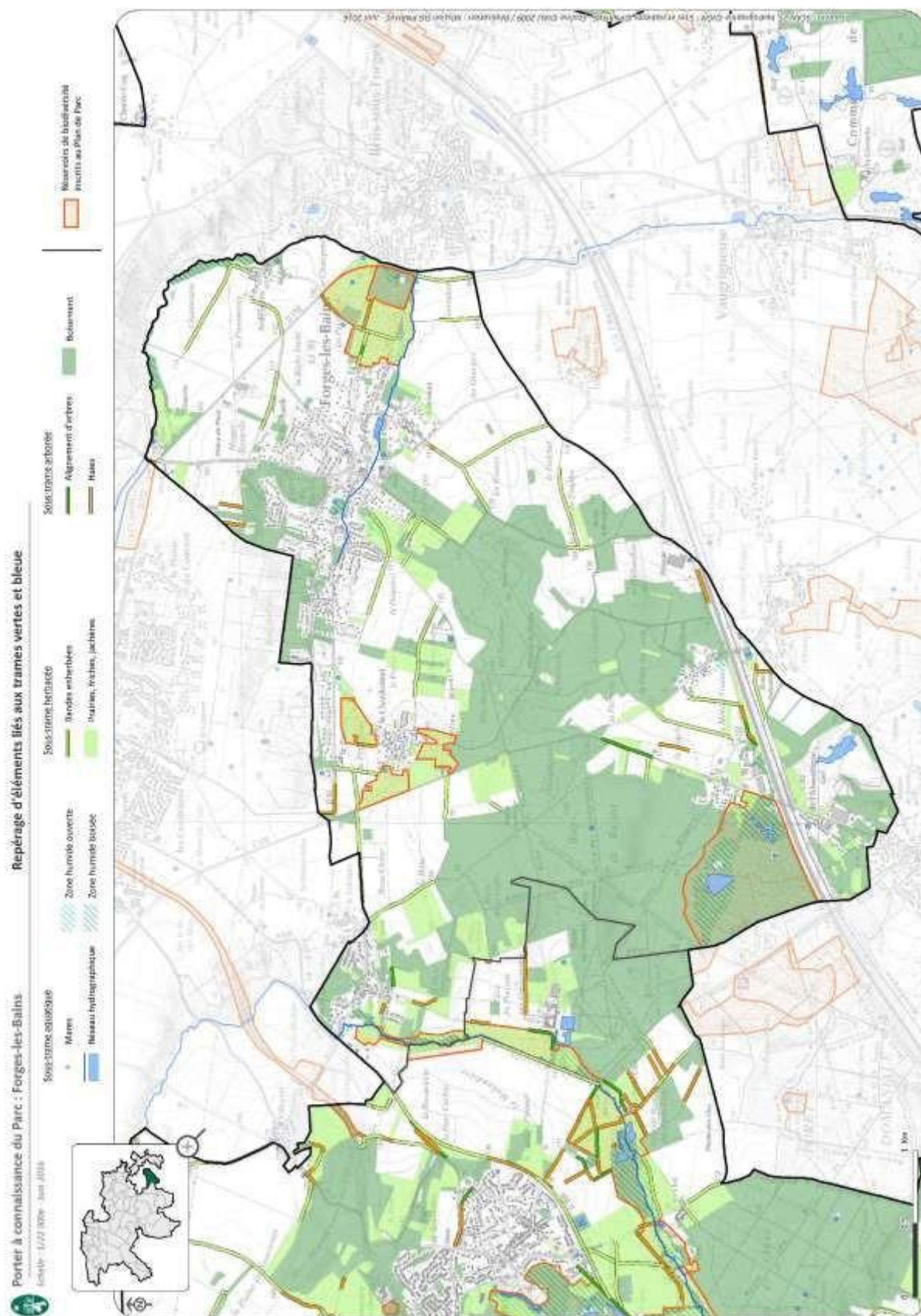
- ***Les réservoirs de biodiversité***
- ***Des éléments de la sous-trame aquatique :***
 - o *Les mares*
 - o *Les zones humides ouvertes et boisées*
- ***Des éléments de la sous-trame herbacée :***
 - o *Les bandes enherbées*
 - o *Les prairies, friches et jachères*
- ***Des éléments de la sous-trame arborée :***
 - o *Les alignements d'arbres*
 - o *Les boisements*
 - o *Les haies*

La commune de Forges-les-Bains possède en effet un héritage rural composé notamment de haies et d'alignements d'arbres sur de nombreuses parties agricoles et naturelles de son territoire.

C'est ce patrimoine que le PLU s'attache à préserver par une identification spécifique sur le plan de zonage au titre de la préservation des éléments de patrimoine supports des continuités écologiques locales *(article L151.23 du code de l'urbanisme)*.

Il s'agit pour ces éléments de préserver leurs inscriptions spatiales et leurs fonctionnalités écologiques au sein du réseau de la trame verte et bleue.

**Le repérage du patrimoine naturel local
réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse**



I. La prise en compte des Sites de Biodiversité Remarquable

Les Sites de Biodiversité Remarquable correspondent à des sites à intérêt écologique de niveau départemental à supra-régional, comportant les milieux et les espèces les plus rares et/ou protégés rencontrés sur le territoire. Ces sites sont donc à protéger, suivre et gérer.

D'un point de vue réglementaire, par leur forte sensibilité, ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles urbanisations, infrastructures ou équipements, à l'exception d'extensions mesurées de l'existant, des bâtiments et équipements nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles et aux aménagements liés à la gestion des sites naturels, sous condition d'étude préalable approfondie des impacts écologiques et paysagers.

2 Sites de Biodiversité Remarquable sont identifiés sur la commune de Forges-les-Bains par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de la Chevreuse :

- Les Zones humides des Étangs Baleine et Brûle-Doux (SBR n°89)



Sur près de 57 hectares, il s'agit de l'un des plus riches sites des communes de l'Essonne, composé notamment d'aulnaies marécageuse et tourbeuse à *Thelypteris*, de tourbière à radeau de sphaigne avec *Sparganium minimum*, d'*Eleogiton fluitans* et de *Potamogeton gramineus*.

- Les Prés d'Ardillières (SBR n°90)



Sur près de 6,5 hectares, la protection de ce site boisé complète l'enjeu de préservation du site « Vallon du Petit Muce et prés de la Gravelle » (ZIEC n°170) décliné ci-après.

II. La prise en compte des Zones d'Intérêt Écologique à Conforter

Les ZIEC comprennent les ensembles de milieux naturels assez rares, ou des milieux plus rares en état de conservation défavorable, et qui ne présentent pas aujourd'hui les cortèges d'espèces attendus, dans l'état actuel des connaissances. Certains sites repérés uniquement par la présence d'habitats naturels remarquables, pourraient accueillir ces espèces, mais en l'absence de données scientifiques avérées (propriété privée inaccessible...), ils ont été retenus par le Parc naturel régional comme ZIEC.

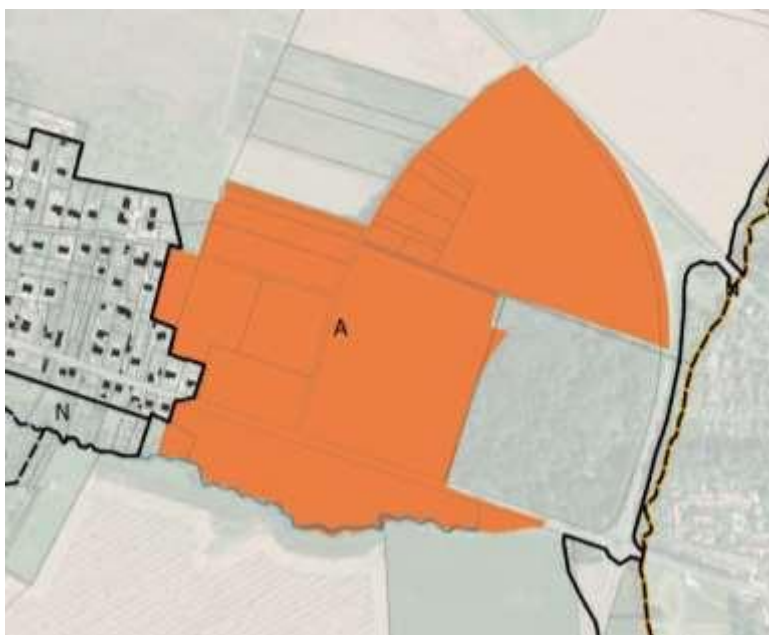
Sont notamment inclus dans cette classe les grands ensembles de prairies potentiellement intéressantes et à conforter, localisées autour du hameau de Chardonnet.

Les ZIEC forment des maillons essentiels au sein de la trame verte et bleue, dont elles constituent les principales « zones relais ». Elles constituent des zones à fort potentiel écologique. Les ZIEC sont des sites prioritaires d'interventions pour l'application de programmes de réhabilitation des habitats (restauration de milieux, mise en place de gestion adaptée, diversification des milieux pour améliorer le potentiel écologique de ces zones).

D'un point de vue réglementaire, ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles urbanisations, infrastructures ou équipements, à l'exception d'extensions mesurées de l'existant, des bâtiments et équipements nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles et aux aménagements liés à la gestion des sites naturels, sous condition d'étude préalable approfondie des impacts écologiques et paysagers.

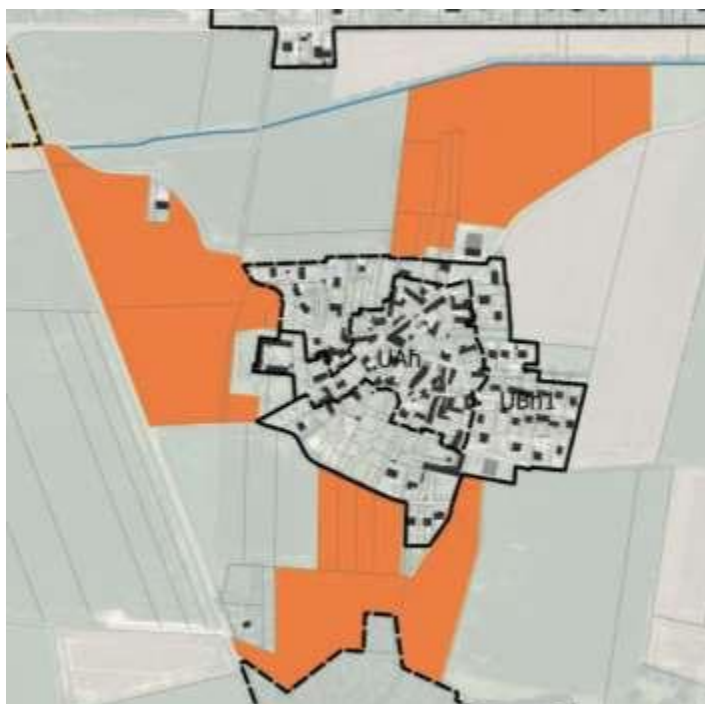
3 Zones d'Intérêt Écologique à Conforter sont identifiées sur la commune de Forges-les-Bains par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de la Chevreuse :

- Vallon du Petit Muce et prés de la Gravelle (ZIEC n°170) ;



Sur une superficie de près de 24 ha, le site se caractérise par des prairies mésophiles à préserver.

- Prairies du Chardonnet (ZIEC n°151) ;



Sur une superficie de près de 15 ha, ces prairies contribuent grandement à la qualité paysagère du hameau de Chardonnet.

- Prairies humides de la Vallée de la Gloriette (ZIEC n°142) ;

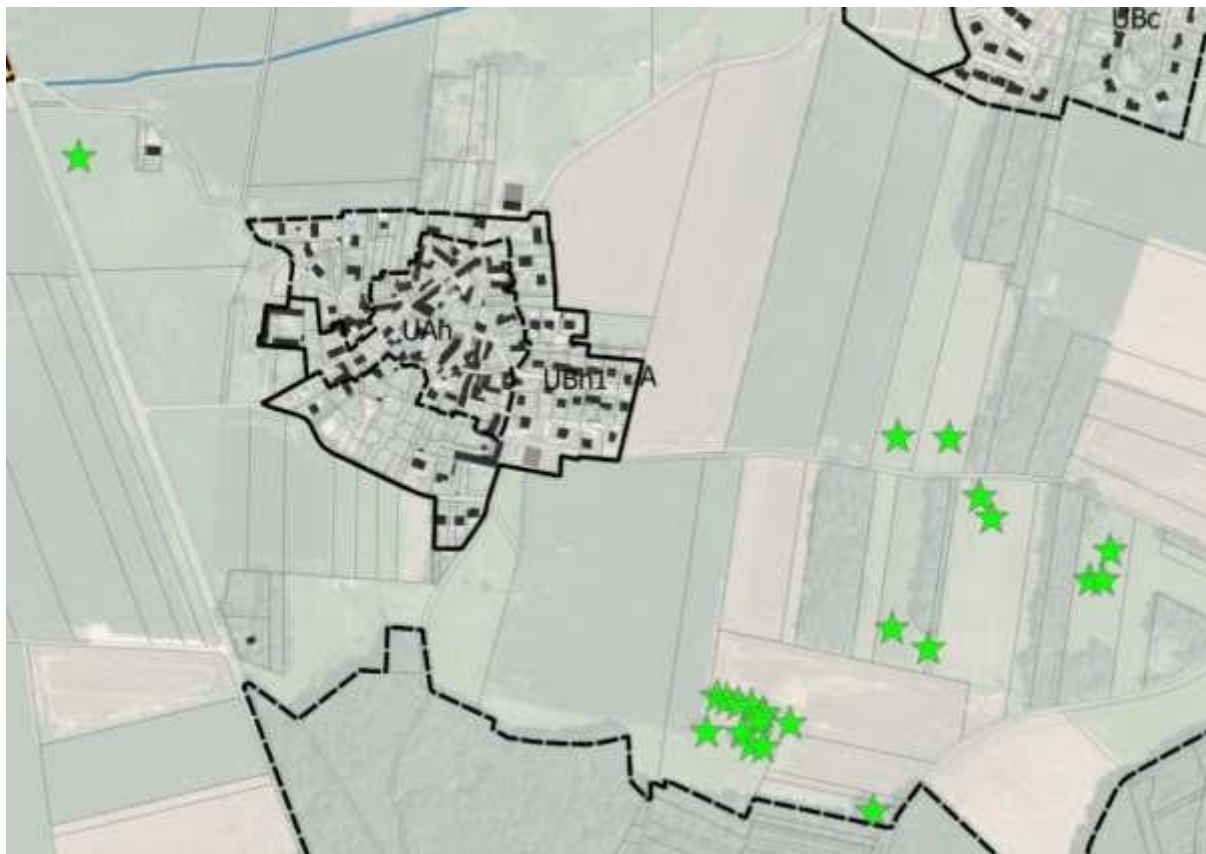


Sur une superficie de près de 89 ha, ce site présente des intérêts de préservation vis-à-vis notamment de ses prairies mésophiles et humides pâturées, d'aulnaies marécageuses et de boisement tourbeux de bas de pente.

III. La prise en compte des châtaigniers greffés

Les châtaigniers greffés encore assez présents sur la commune sont remarquables à la fois pour leur ancienneté et leurs valeurs patrimoniale, culturelle et paysagère.

Un recensement des éléments les plus remarquables a été établi par le PNR, et reporté sur le plan de zonage. Ils se localisent sur le pourtour Est du hameau de Chardonnet.



D'un point de vue réglementaire, **ces châtaigniers doivent être protégés** :

- Leur abatage est interdit.
- Les coupes d'entretien devront être soumises à déclaration préalable.
- En cas de remplacement nécessaire, un spécimen de même espèce devra être replanté en lieu et place du précédent.

IV. La prise en compte des haies bocagères

Le territoire de Forges-les-Bains est parcouru par un réseau de haies bocagères contribuant à la qualité paysagère rurale de la commune mais également au réseau des continuités écologiques favorables à l'avifaune locale.

Un recensement des éléments les plus remarquables a été établi par le PNR, et reporté sur le plan de zonage. Ils se disséminent sur le territoire communal.

D'un point de vue réglementaire, **ces continuités repérées doivent être préservées** :

- Leur suppression est interdite.
- Les coupes d'entretien devront être soumises à déclaration préalable.
- En cas de remplacement nécessaire, il devra être replanté des essences locales concourant à la régénération de la haie en lieu et place de la précédente.

- Autour du centre-bourg :



- Nord du hameau de Chardonnet :



- Hameau de Malassis :



- Hameau Bois d'Ardeau :



Repérage global du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article 151.23 du code de l'urbanisme

