

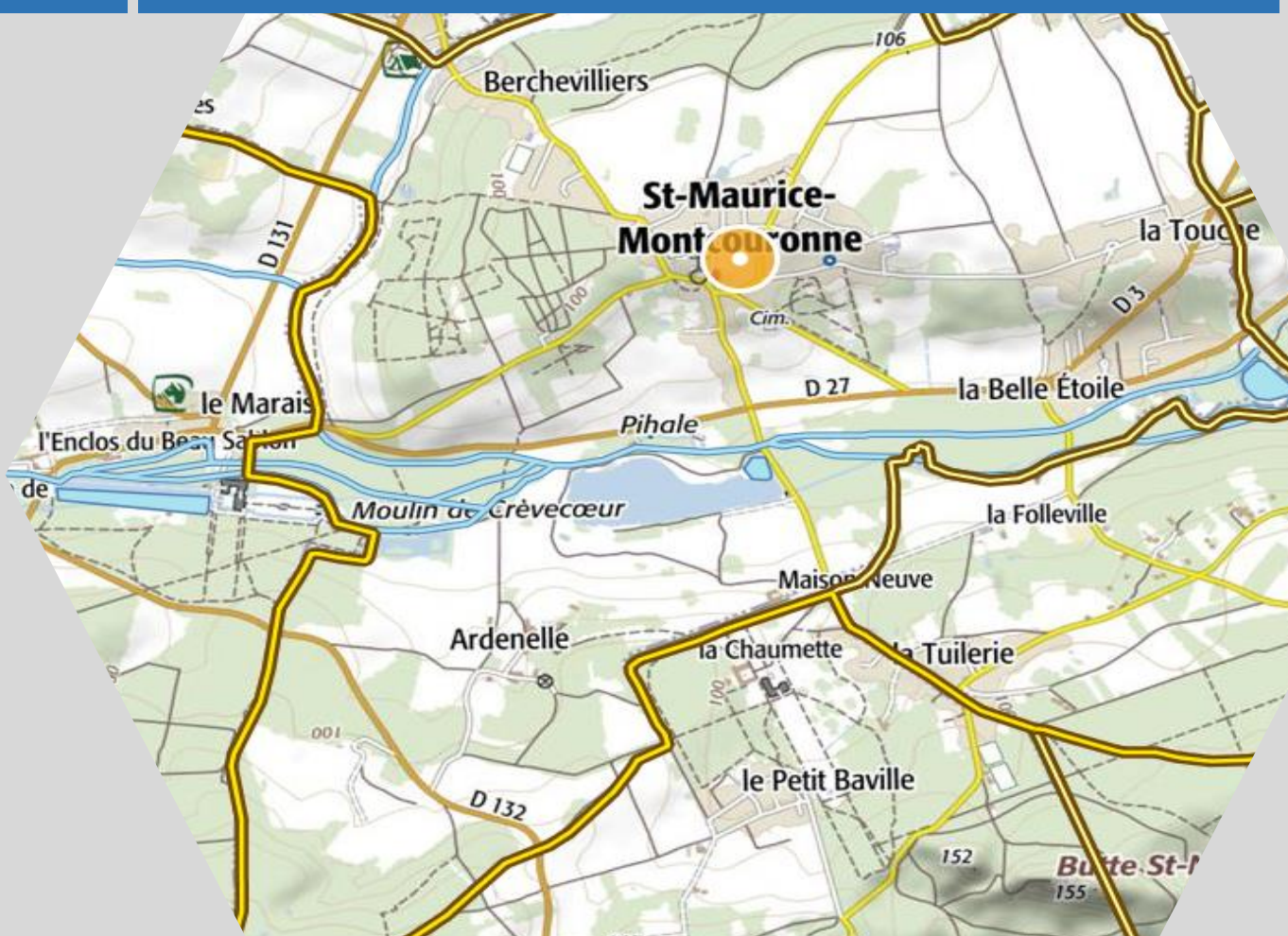


P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

4.1

REGLEMENT DE ZONES



Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
<hr/>	
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
<hr/>	
Zone UA	12
Zone UB	26
Zone UC	42
Zone UE	52
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	59
<hr/>	
Zone 1AU	60
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	69
<hr/>	
Zone A	70
Zone N	76
TITRE 5 : ANNEXES AU REGLEMENT	82
<hr/>	

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint Maurice Montcouronne (Essonne).

Article 2 : Division du territoire en zones

Le PLU délimite des zonages, auxquels s'appliquent des règles particulières regroupées sous le titre II du présent règlement

Sont distinguées une dizaine de zones regroupées en 4 familles :

▫ Les zones urbaines dites « zones U » :

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Différentes zones sont instituées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier:

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA, UB ;
- zones urbaines à vocation d'équipements collectifs ou publics : UE.

▫ Les zones à urbaniser dites « zones AU » :

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU, dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

▫ Les zones agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

▫ Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

Article 1 Occupations du sol interdites

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles – Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Article 14 Coefficient d'Occupation des Sols - Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 15 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications

Article 3 : Contenu du règlement graphique

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage comprenant :

- les limites de zones ;
- les espaces boisés classés et les lisières des milieux boisés structurants à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à préserver recensés au titre des articles L151.19 du Code de l'Urbanisme ;
- la délimitation des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- etc.

Article 4 : Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme

En premier lieu, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques décrits ci-dessus pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce n°3 du dossier de PLU.

En troisième lieu, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- des servitudes d'utilité publique ;
- des annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc. ;
- des périmètres particuliers et d'informations utiles : zones de bruit, sites protégés, etc.

Article 5 : Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

Article 6 : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés, identifiés aux plans de zonages, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs (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.

Article 7 : Les emplacements réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

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

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 5 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.



Trame Emplacement Réservé

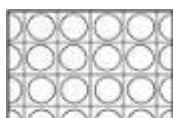
En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

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.

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, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

Article 8 : Les Espaces Boisés Classés

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 de l'article L 113.1 et L 113.2 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 les articles L341.1 et suivants 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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés 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'un 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.

Article 9 : Zones soumises à risques d'inondations

Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Rémarde a été prescrit par arrêté préfectoral n°2000/DDE/STEPE/0300 du 19 décembre 2000

Le fond de vallée, les prairies ainsi que les zones humides constituent des zones naturelles d'expansion des crues. Ces milieux doivent être préservés de toute urbanisation ou de modifications (remblaiement, imperméabilisation) qui seraient de nature à augmenter le risque inondation.

La connaissance du risque inondation sur la commune peut être complétée par :

- des études d'atlas hydro-géomorphologiques réalisées dans le cadre de la continuité écologique des cours d'eau,
- des limites de crues historiques connues (repères de crue),
- des arrêtés de reconnaissance catastrophe naturelle ont été pris sur la commune en 1983, 1986, 1999, 2000 et 2018.

Il convient, avant de délivrer les permis de construire, de vérifier s'il n'y a pas lieu d'appliquer l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en fonction de la connaissance des risques d'inondation dans les secteurs concernés.

Dans le respect de l'article L121.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra mettre en œuvre des dispositions de prévention adaptées au regard des risques d'inondation connus, par débordement de réseaux, par ruissellement ou par remontée de nappes (<http://www.inondationsnappes.fr/>).

Enfin, le SAGE Orge-Yvette exige la mise en œuvre d'études systématiques visant le rejet zéro, de rétention des eaux à la parcelle, et de limitation des débits de fuite autorisés. Il est dès lors nécessaire que la commune transcrive explicitement cette exigence dans le PLU.

Article 10 : Zones humides définies par le SAGE Orge-Yvette

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :

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 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, 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 au titre de l'arrêté précédemment mentionné, 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, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

En cas de zone humide avérée (telle que définie en annexe du PLU), tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits en zone humide avérée :

- 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 et a fortiori l'assèchement des plans d'eau ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, alimentés ou non par un 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau,
- A la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Article 11 : Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

Le territoire est concerné 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 (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article 12 : Zones de bruit le long des voies routières

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Sur la commune, sont applicables les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental : **la RD 3**.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée.

En annexe du PLU, est reporté le périmètre des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre des infrastructures.

Article 13 : Risques liés à la pollution des sols

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article 14 : Règles nationales applicables en matière de stationnement

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.

En cas d'impossibilité de réaliser les places et aires de stationnement sur le terrain :

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.

Article 15 : 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 la 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).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

Article 16 : Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLU qui s'applique.

Article 17 : Démolitions, clôtures

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur tout le territoire communal.

Les **clôtures** sont soumises à Déclaration Préalable ou incluses dans la demande de permis de construire.

Article 18 : Réglementations diverses

Les **fenêtres de toits** sont interdites sur les garages et annexes.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions ne pourra excéder 30 centimètres par rapport au terrain naturel, mesuré au plus haut de l'emprise de la construction.

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

Toute modification de l'aspect extérieur (couleurs, matériaux) d'une propriété (habitation, clôture, annexes) doit au moins faire l'objet d'une Déclaration Préalable en mairie.

Cependant, aucune déclaration n'est nécessaire pour la création d'une surface inférieure à 5 m². Il en est de même pour les piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 10 m², et les châssis et serres dont la hauteur est inférieure à 1m80.

Trois types de déclaration existent : la déclaration préalable de travaux, le permis de construire (avec ou sans démolition) et le permis de démolition.

La déclaration préalable suffit pour :

- Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment, d'une maison individuelle ou ses annexes tels que : changement de portail, portes, volets, toitures, fenêtres, velux, piscines, murs de limite séparative, clôtures, façades et ravalement de façade, terrasses, vérandas, garage, etc.).
- Les changements de destination d'un bâtiment existant sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment concerné, et l'aménagement des combles si la surface créée est supérieure à 10 m² de surface de plancher.
- Les travaux créant une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés (5m²) et inférieure à vingt mètres carrés (20m²).
- Les travaux de modification du volume d'une construction existante entraînant le percement d'un mur extérieur ou de la toiture.
- Les travaux entraînant la création d'une surface de plancher inférieure à quarante mètres carrés (40 m²) sans porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà du seuil de 150 mètres carrés (150 m²).

Un permis de construire est indispensable pour :

- Les travaux entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à quarante mètres carrés (40 m²).
- Entre ce seuil de vingt mètres carrés (20 m²) et quarante mètres carrés (40 m²), le permis de construire est exigé quand les travaux portent la surface ou l'emprise totale de la construction à plus de 150 mètres carrés (150 m²) et impliquent donc le recours à un architecte.
- Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière.
- Les travaux sur un immeuble ou une simple partie d'immeuble, inscrit comme monument historique ou situé dans un secteur sauvegardé (sauf pour de simples travaux d'entretien et de réparations courants).

- Les travaux modifiant la structure ou la façade d'un bâtiment ou de la structure porteuse quand ils s'accompagnent d'un changement de destination.
- La modification du volume d'habitation lorsqu'il y a création d'une ouverture sur un mur extérieur.

Un permis de démolition est indispensable, préalablement à toute démolition totale ou partielle d'une construction existante.

Concernant l'agencement des façades, le pétitionnaire peut faire appel aux services du PNRHVC.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Cette zone correspond au centre ancien, à caractère historique, dont il convient de protéger l'intérêt architectural et urbanistique. Elle se caractérise par un habitat aggloméré caractéristique des formes bâties des villages traditionnels. Elle a vocation à accueillir les programmes diversifiés composant un centre-bourg.

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf lorsqu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés ;
- Les antennes relais et radiophonie mobile, quelle que soit leur hauteur, hors installation par rapport la municipalité ;
- Toutes constructions ou installations engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- La destruction ou la suppression des éléments recensés est interdite sauf motif d'intérêt général ou de sécurité (cf. liste des Bâtiments à Protéger en annexe).

Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- La reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée pendant dix ans.
- Les installations classées soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, notamment boulangerie, laverie, etc.
- Les activités professionnelles à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant, etc.) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Les équipements et locaux techniques (transformateurs, gaz, téléphonie, ...).
- Les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

Toute construction y est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le territoire est concerné 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 (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :

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 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, 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 zones humides au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE, du SAGE 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, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

En cas de zone humide avérée (telle que définie en annexe du PLU), tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrié. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits en zone humide avérée :

- 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 et a fortiori l'assèchement des plans d'eau ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, alimentés ou non par un 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau,
- A la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme ayant une « sensibilité très élevée (nappe affleurante) » et « sensibilité forte », les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier

plancher habitable sera à au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel, l'équipement de circuits électriques avec coupe-circuits.

Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et supportant des charges de véhicules de secours tel que définis dans la fiche technique du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

2. Voirie à créer

L'emprise de la voie sera de 8 mètres minimum, avec une chaussée aménagée de 5 mètres et de 2 trottoirs, permettant le croisement de deux véhicules.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 mètres et que cette dernière dessert au plus 3 logements, la largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres, soit une chaussée de 3,5 mètres minimum et d'un trottoir.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou du ramassage des ordures ménagères.

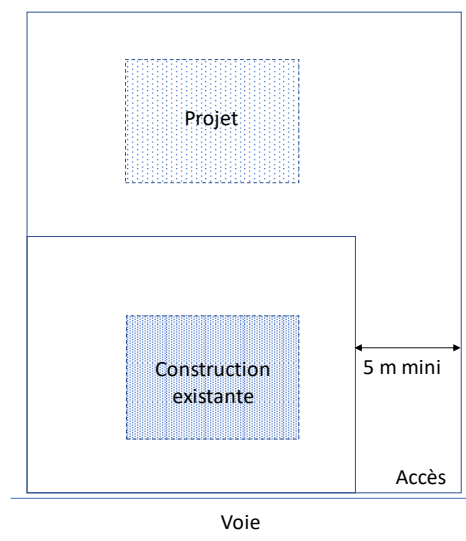
Les caractéristiques (aménagement, forme, structure) des voies nouvelles desservant au-delà de 2 lots doivent permettre de les intégrer, à terme, dans le domaine public.

3. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

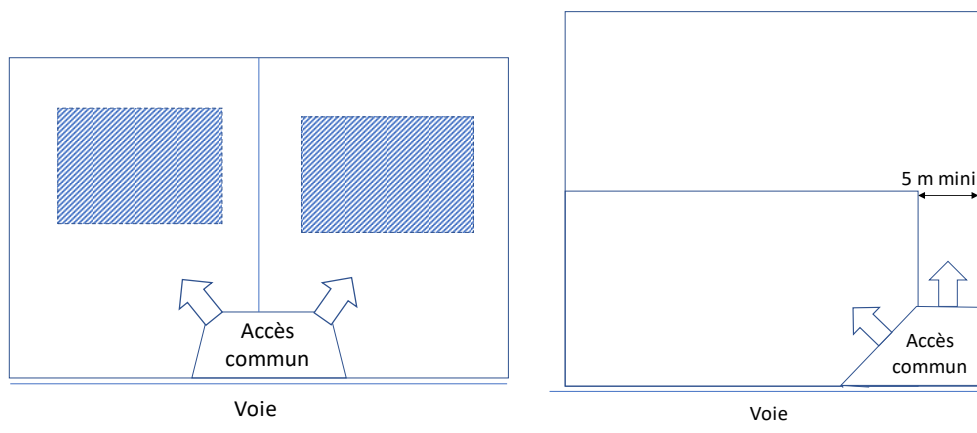
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès, créés suite à une division parcellaire, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, avec une largeur minimale constante de 5 mètres.



Les accès créés consécutifs à une division parcellaire créant 2 lots à bâtir devront être mutualisés.

En cas d'un nombre plus important de lots, la situation devra être examinée au cas par cas.



Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article UA-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Tous les travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, sont à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

A. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuel/es contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations

pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

B. Eaux pluviales

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel. L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 50 mm en 240 minutes. Soit 500 m³ par hectare imperméabilisé ou 5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception :

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public. Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1,2 L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1,2 L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra a/ars communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuel/es (permis de construire) :

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sais même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs ...) :

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

3. Electricité – Gaz – Téléphone

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain (sauf contraintes particulières).

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à ce qu'ils puissent être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

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

Les antennes paraboliques seront dissimulées - dans la mesure du possible - par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public.

4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute création ou globalisation de plus de 3 logements, il sera prévu, à l'entrée du terrain, un emplacement ou un local pour conteneurs à ordures, adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ces locaux et emplacements ne seront pas soumis aux dispositions de l'article 6 du présent règlement.

5. Défense incendie

Les débits, le nombre et la répartition des poteaux d'incendie devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et son guide technique en fonction des bâtiments et de leur classement.

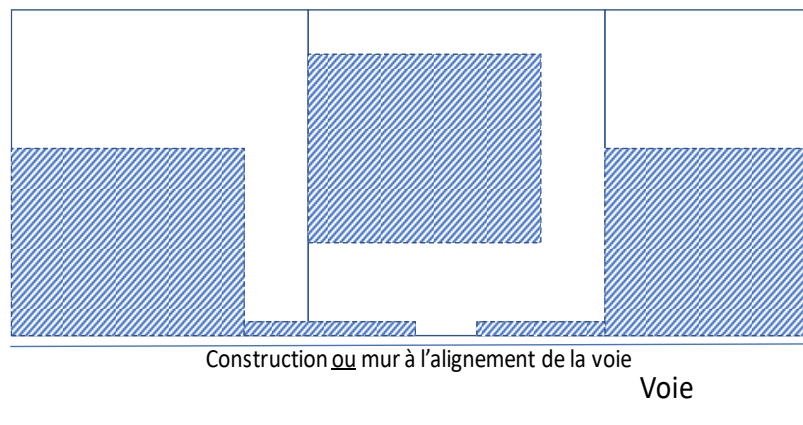
Article UA-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et extensions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc.).

Toutefois, l'implantation des constructions, et des extensions, en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des murs ou par les deux.



EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes peuvent être réalisées à l'alignement ou en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

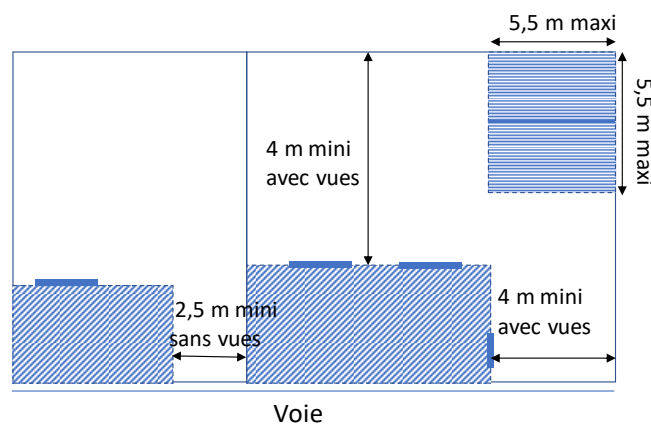
Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La construction principale et les extensions peuvent être implantées **sur une seule limite séparative, par l'un des pignons.**

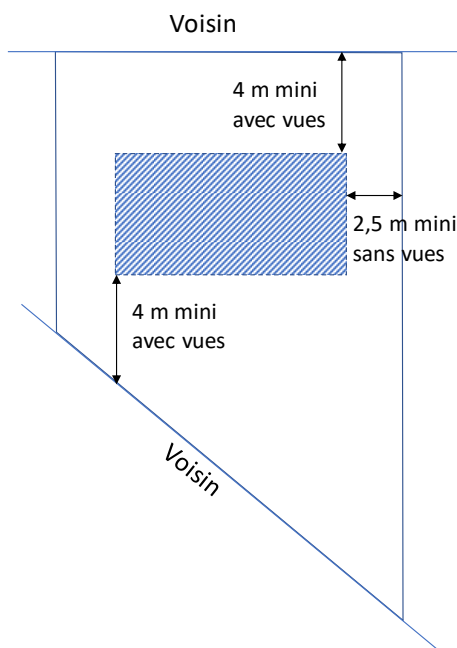
Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative. La construction ne peut excéder 5,5 mètres sur la limite séparative.

En cas de retrait, les constructions et les extensions doivent être implantées à :

- **au moins 4 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 2,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.



Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

EXEMPTIONS :

- Pendant 10 ans après la date du sinistre, la reconstruction des constructions, régulièrement édifiées, détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 3 mètres.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

EXEMPTIONS :

- Pendant 10 ans après la date du sinistre, la reconstruction des constructions, régulièrement édifiées, détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA-9 : Emprise au sol.

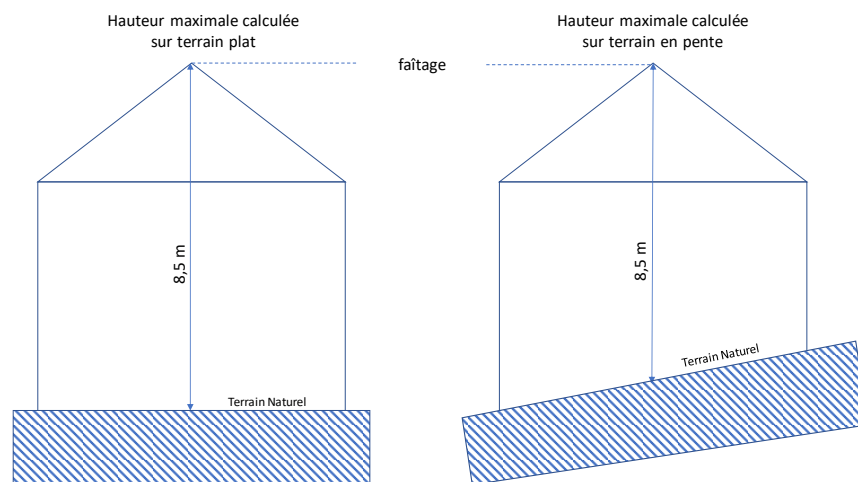
L'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une construction tous débords et surplombs inclus ; elle prend donc en compte l'épaisseur des murs. Les piscines maçonnées et sous forme de coques constituent une emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur maximale des constructions doit être conforme au résultat de la formule suivante : $(\text{longueur de la façade bâtie} + \text{largeur de la construction}) / 2$, avec un maximum au faîtage de 8,5 mètres ou à l'acrotère de 6 mètres.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4 mètres au faîtage.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. 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 ou 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 terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie. Il en va de même pour les unités de pompes à chaleur qui ne doivent pas être visibles depuis la voie.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération remet en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore si son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

L'installation de tout dispositif énergétique comme les panneaux solaires ou tout élément ajouté à la façade comme les antennes ou les climatiseurs doit être réalisée de manière à ce que ces derniers soient non visibles depuis l'espace public, afin de ne pas altérer la perception qualitative du bâti ancien.

Champ d'application

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UA -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et des volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant de ces zones, notamment dans le cas où des toitures à forte pente préexistent. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45°, sauf pour les vérandas, les annexes et extensions dont l'insertion sera étudiée au cas par cas, en fonction des situations spécifiques.

Les superstructures en toiture, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les seules toitures plates autorisées doivent être végétalisées et seront examinées au cas par cas.

Les châssis de toit seront encastrés et situés de préférence à l'arrière. Ils peuvent être autorisés en façade, côté rue, selon les cas, mais devront impérativement se situer dans le tiers bas de la toiture, sans coffre de store ou de volet extérieur.

Dans tous les cas, ces nouvelles ouvertures seront axées sur les menuiseries des niveaux inférieurs.

La construction principale sera couverte en petites tuiles plates de pays de teinte vieillie, flammée ou brunie, les teintes uniformes sont proscrites ; nombre minimum de tuiles : 40 unités au m².

Les extensions ou annexes d'une superficie > 8m² doivent être réalisées en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

Les abris de jardin en kit, d'une superficie > 8m², feront l'objet d'une étude au cas par cas

Les cheminées couleur inox sont interdites. Elles pourront être de couleur noir mat.

Les fenêtres de toits sont interdites sur les garages et annexes.

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes et des extensions, à l'exception des abris de jardin en kit, qui seront étudiés au cas par cas, en fonction de la superficie.

Matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :

- soit des matériaux bruts, tels que l'enduit à pierre vue avec pierres locales,
- soit des matériaux revêtus d'un enduit.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les murs en pierre devront être mis en œuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade. La pierre apparente est acceptée.

Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes (gamme neutre chaud du PNR) voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, bois naturel...) est interdit.

L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes, les extensions et les murs de clôture d'une même propriété. Les façades bi-tons sont étudiées au cas par cas.

Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures des constructions respecteront les proportions traditionnelles. Les menuiseries pourront être restaurées ou créées en bois, PVC ou aluminium. Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux et notamment avec les recommandations du PNRHVC : Les teintes des fenêtres et volets, portes et portails, et de la métallerie peuvent être choisies dans une large gamme de coloris : brun rouge, ocre, blanc cassé, bleu, vert. Le choix doit être fait en relation avec les couleurs des murs et de l'environnement. Il convient de manier avec prudence les couleurs, et éviter les teintes trop vives.

Les menuiseries d'un même type seront d'une même teinte. Par exemple, les volets pourront être d'une seule teinte et la porte d'entrée d'une autre.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public pourront être équipées de volants à battant et/ou de volets roulants, à condition que leurs coffrets ne soient pas visibles depuis l'extérieur de la construction. Cette restriction est à étudier lors de travaux de rénovation.

Les portes de garage suivent les mêmes règles.

Constructions basses ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables :

Toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une composition architecturale.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni y compris les cadres,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et axés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée

Clôtures

La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.

Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.

Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et devront être constituées d'espèces arbustives d'essence régionale, inscrites au guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) afin de favoriser la sélection d'espèces végétales faiblement allergisantes notamment à proximité d'établissement accueillant des populations « sensibles » (écoles) et limiter la plantation de chênes (chenilles processionnaires).

Certains arbustes sont à proscrire du fait de leur sensibilité au feu bactérien. Le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse conseille une liste d'espèces locales, consultable sur son site.

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Sur les voies et le domaine public, les clôtures doivent être constituées, sauf contraintes particulières :

- o soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 1,60 mètre surmonté d'un chaperon.
- o soit par un muret de 1,20 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'une palissade ou de lisses en bois, ou aluminium ou PVC. Le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètres. Elles doivent respecter une simplicité d'aspect, de forme, de matériau, de couleur.

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie naturelle, d'une hauteur en accord avec la réglementation : articles 653 à 673 du code civil.

Antennes et divers

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En cas d'opération comportant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée. Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public et en tenant compte des nuisances sonores pour le voisinage.

Article UA-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux, de changement de destination ou de création de logements supplémentaires, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Les places commandées sont interdites.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :
5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

A. Habitat

Au moins 1 place par logement.

B. Activités et équipements publics

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'activité ou de l'équipement.

Pour les bureaux, conformément aux dispositions du PDUIF, une place pour 55 m² de surface de plancher.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

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.

- Habitat collectif : à minima, 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : à minima, 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : à minima, 1 place pour huit à douze élèves.

NORMES DE STATIONNEMENT pour 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.

Article UA-13 : Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives et allergènes.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés à 20% minimum de leur surface et entretenus.

Article UA-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA-15 : Obligations en matière de 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.

Ces dispositifs doivent être positionnés de manière à ne pas être visibles de la voie et intégrés dans leur environnement.

Article UA-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés. Il conviendra de prévoir un fourreau supplémentaire en attente.

Dispositions applicables à la zone UB

Le zonage UB se décompose en 2 sous-zonages :

UB1 : zone qui jouxte le centre-bourg (y compris rue du Pressoir à droite).

Toute construction en UB1 est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

UB2 : zone des hameaux : Ardenelle, Berchevilliers (y compris maisons plus récentes, rue du Pressoir, à gauche), Bois Bourdon, La Belle Etoile, La Touche.

Les différences entre les deux zones UB concernent les articles 7, 8 et 9 du présent règlement.

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions sont interdites dans la zone inondable repérée au règlement graphique ;
- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les nouvelles constructions à usage commercial et activités de service ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf lorsqu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés ;
- Les antennes relais et radiophonie mobile, quelle que soit leur hauteur ;
- Toutes constructions ou installations engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- La reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée pendant dix ans.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Les équipements et locaux techniques (transformateurs, gaz, téléphonie,...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

- Les constructions à implanter sur des terrains situés à la cote 60 NGF et en dessous de ce niveau, sur la RD 27 (coté Rémarde) sur le territoire communal, sont considérées en zone de crues constatées de la Rémarde. Dans l'attente de la publication d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I.- propre à cette rivière, dont les dispositions s'appliqueront d'office sur la Commune, toutes les constructions à implanter en zone de crues constatées de la Rémarde, telle que définie ci-dessus, devront satisfaire aux obligations particulières suivantes :
 - aucun plancher bas d'habitation ne sera inférieur à la cote 61 NGF
 - les constructions de locaux annexes non habitables (caves, celliers, garages, chaufferie etc.) dont les planchers bas seront construits sous la cote 61 NGF devront comporter des dispositions techniques de type « cuvelage » assurant l'étanchéité des locaux concernés à l'encontre des remontées des eaux en sous sol.
- Les constructions à implanter sur des terrains situés sous la cote 72 NGF sur le territoire communal, sont considérées en zone de crues constatées de la Prédecelle. Dans l'attente de la publication d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I.- propre à cette rivière, dont les dispositions s'appliqueront d'office sur la Commune, toutes les constructions à implanter en zone de crues constatées de la Prédecelle, telle que définie ci-dessus, devront satisfaire aux obligations particulières suivantes :
 - aucun plancher bas d'habitation ne sera inférieur à la cote 73NGF
 - les constructions de locaux annexes non habitables (caves, celliers, garages, chaufferie etc.) dont les planchers bas seront construits sous la cote 73 NGF devront comporter des dispositions techniques de type « cuvelage » assurant l'étanchéité des locaux concernés à l'encontre des remontées des eaux en sous sol.

Dans tous les cas, et en attendant les résultats du PPRI, le principe de précaution sera appliqué.

Le territoire est concerné 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 (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme ayant une « sensibilité très élevée (nappe affleurante) » et « sensibilité forte », les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel, l'équipement de circuits électriques avec coupe-circuits.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d’alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :

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 et R.211-108 du code de l’environnement, il sera nécessaire, 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 au titre de l’arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE 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, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

En cas de zone humide avérée (telle que définie en annexe du PLU), tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrié. L’occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits en zone humide avérée :

- 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 et a fortiori l’assèchement des plans d’eau ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d’eau artificiels, alimentés ou non par un 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.

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- Aux travaux d’entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l’entretien et à la création d’ouvrages d’intérêt général liés à l’eau,
- A la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Certains secteurs de la commune étant couverts, à la fois par le SAGE Nappe de Beauce et le SAGE Orge-Yvette, la réglementation la plus stricte sera appliquée sur ces secteurs.

Dans le cadre de projets d’urbanisation contraints par des sites BASIAS, la compatibilité de l’état des sols avec l’usage projeté devra être vérifiée.

Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et supportant des charges de véhicules de secours tel que définis dans la fiche technique du Service Départemental d’Incendie et de Secours (SDIS).

2. Voirie à créer

L'emprise de la voie sera de 8 mètres minimum, avec une chaussée aménagée de 5 mètres et de 2 trottoirs, permettant le croisement de deux véhicules.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 mètres et que cette dernière dessert au plus 5 logements, la largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres, soit une chaussée de 3,5 m mini et d'un trottoir.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou du ramassage des ordures ménagères.

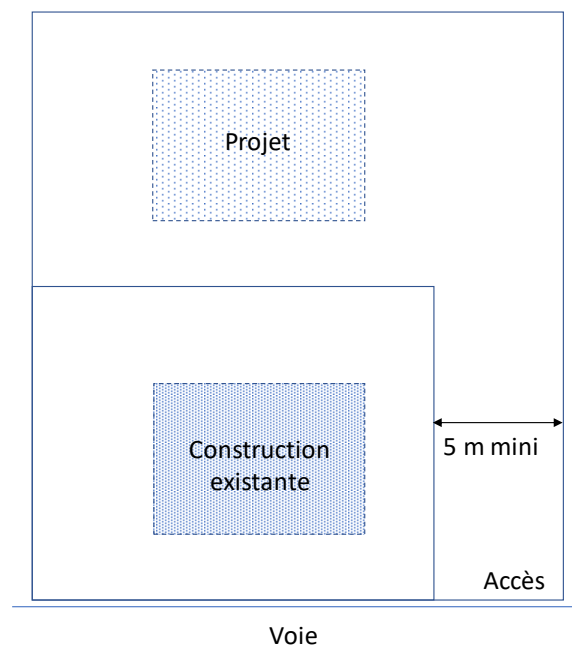
Les caractéristiques (aménagement, forme, structure) des voies nouvelles desservant au-delà de 2 lots doivent permettre de les intégrer, à terme, dans le domaine public.

3. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

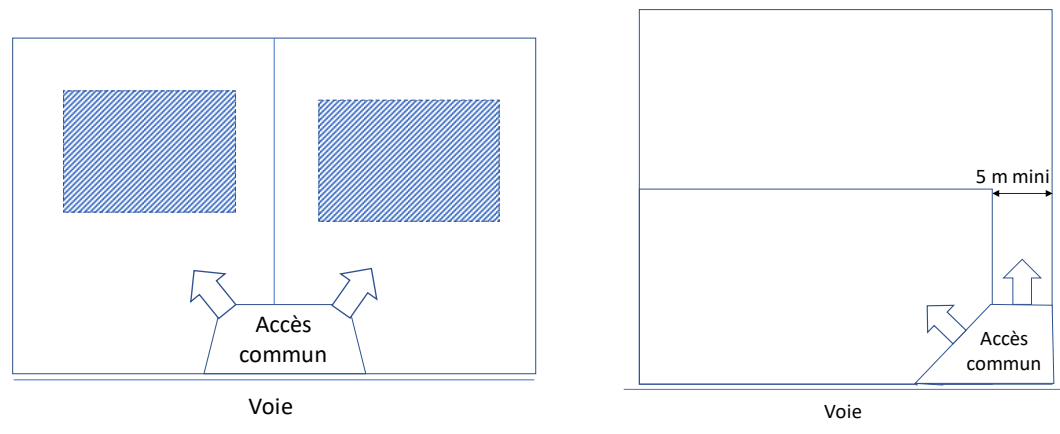
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès, créés suite à une division parcellaire, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, avec une largeur minimale constante de 5 mètres.



Les accès créés consécutifs à une division parcellaire desservant 2 lots à bâtir devront être mutualisés.

En cas d'un nombre plus important de lots, la situation devra être examinée au cas par cas.



Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article UB-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous les travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, sont à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

A. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impassibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuel/es contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

B. Eaux pluviales

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel. L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 50 mm en 240 minutes. Soit 500 m³ par hectare imperméabilisé ou 5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception :

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public. Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1,2 L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1,2 L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra a/ars communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuel/es (permis de construire) :

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sais même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs ...) :

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

3. Electricité – Gaz – Téléphone

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain (sauf contraintes particulières).

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à ce qu'ils puissent être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

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

Les antennes paraboliques seront dissimulées - dans la mesure du possible - par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public.

4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute création ou globalisation de plus de 3 logements, il sera prévu, à l'entrée du terrain, un emplacement ou un local pour conteneurs à ordures, adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ces locaux et emplacements ne seront pas soumis aux dispositions de l'article 6 du présent règlement.

5. Défense incendie

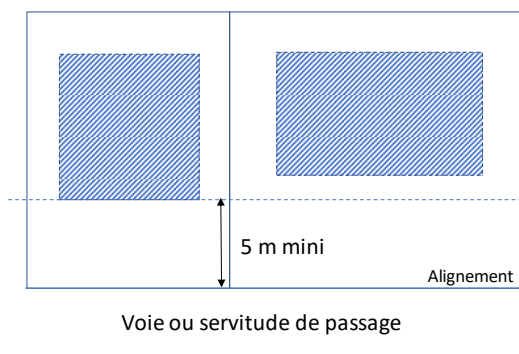
Les débits, le nombre et la répartition des poteaux d'incendie devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et son guide technique en fonction des bâtiments et de leur classement.

Article UB-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc.).



EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions, régulièrement édifiées, détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les locaux et emplacements pour conteneurs à ordures (tri sélectif).

Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

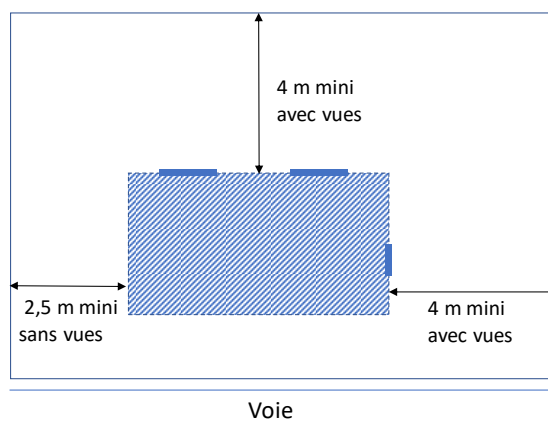
Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

Les constructions doivent être implantées **en retrait des deux limites séparatives**.

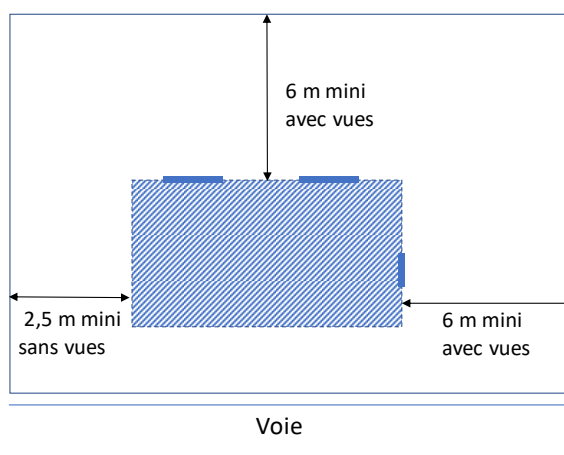
En **UB1**, les constructions doivent être implantées à :

- au moins 4 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- au moins 2,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugle.



En **UB2**, les constructions doivent être implantées à :

- au moins 6 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- au moins 2,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugle.



En UB1 et UB2, les bâtiments annexes et abris de jardin doivent être implantés à au moins 1 mètre en limite séparative.

Les piscines non couvertes sont implantées à 3 mètres minimum des limites.

La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.

Les annexes accolées à l'habitation principale doivent être implantées à au moins 2,5 mètres des limites séparatives.

EXEMPTIONS :

- Pendant 10 ans, la reconstruction des constructions, régulièrement édifiées, détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

En UB1, la distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 6 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 3 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

En UB2, la distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

EXEMPTIONS :

- Pendant 10 ans après la date du sinistre, la reconstruction des constructions, régulièrement édifiées, détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une construction tous débords et surplombs inclus ; elle prend donc en compte l'épaisseur des murs.

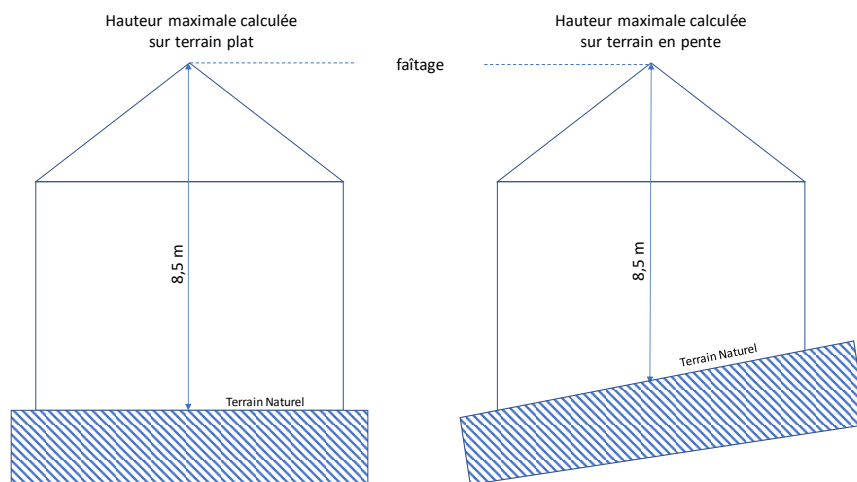
En UB1, l'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain.

En UB2, l'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur maximale des constructions doit être conforme au résultat de la formule suivante : $(\text{longueur de la façade bâtie} + \text{largeur de la construction}) / 2$, **avec un maximum au faîtage de 8,5 mètres ou à l'acrotère de 6 mètres.**

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4 mètres** au faîtage.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. 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 ou 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 terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie. Il en va de même pour les unités de pompes à chaleur qui ne doivent pas être visibles depuis la voie.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération remet en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

L'installation de tout dispositif énergétique comme les panneaux solaires ou tout élément ajouté à la façade comme les antennes ou les climatiseurs doit être réalisée de manière à ce que ces derniers soient non visibles depuis l'espace public, afin de ne pas altérer la perception qualitative du bâti ancien.

Champ d'application

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UB -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et des volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant de ces zones, notamment dans le cas où des toitures à forte pente préexistent. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45°, sauf pour les vérandas, les annexes et extensions dont l'insertion sera étudiée au cas par cas, en fonction des situations spécifiques.

Les superstructures en toiture, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les châssis de toit seront encastrés et situés de préférence à l'arrière.

Les habitations avec une toiture terrasse seront autorisées si elles sont végétalisées et étudiées au cas par cas.

La construction principale sera couverte en petites tuiles plates de pays de teinte vieillie, flammée ou brunie, les teintes uniformes sont proscrites ; nombre minimum de tuiles : 40 unités au m².

Les extensions ou annexes d'une superficie > 8m² doivent être réalisées en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

Les abris de jardin en kit, d'une superficie > 8m², feront l'objet d'une étude au cas par cas

Les cheminées couleur inox sont interdites. Elles pourront être de couleur noir mat.

Les fenêtres de toits sont interdites sur les garages et annexes.

Les toitures des extensions devront être identiques à la toiture du bâtiment principal, sauf dans le cas de toiture plate végétalisée.

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes, à l'exception des abris de jardin en kit, qui seront étudiés au cas par cas, en fonction de la superficie.

Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

Matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :

- soit des matériaux bruts, tels que l'enduit à pierre vue avec pierres locales,
- soit des matériaux revêtus d'un enduit.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les murs en pierre devront être mis en œuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleuera le nu de la façade. La pierre apparente est acceptée.

Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes (gamme neutre chaud du PNR) voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, bois naturel ...) est interdit.

L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes, les extensions et les murs de clôture d'une même propriété.

Les façades bi-tons sont étudiées au cas par cas.

Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures des constructions respecteront les proportions traditionnelles. Les menuiseries pourront être restaurées ou créées en bois, PVC ou aluminium.

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux et notamment avec les recommandations du PNRHVC : Les teintes des fenêtres et volets, portes et portails, et de la métallerie peuvent être choisies dans une large gamme de coloris : brun rouge, ocre, blanc cassé, bleu, vert. Le choix doit être fait en relation avec les couleurs des murs et de l'environnement. Il convient de manier avec prudence les couleurs, et éviter les teintes trop vives.

Les menuiseries d'un même type seront d'une même teinte. Par exemple, les volets pourront être d'une seule teinte et la porte d'entrée d'une autre.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public pourront être équipées de volants à battant et/ou de volets roulants, à condition que leurs coffrets ne soient pas visibles depuis l'extérieur de la construction. Cette restriction est à étudier lors de travaux de rénovation.

Les portes de garage suivent les mêmes règles.

Clôtures

La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.

Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.

Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et devront être constituées d'espèces arbustives d'essence régionale, inscrites au guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) afin de favoriser la sélection d'espèces végétales faiblement allergisantes notamment à proximité d'établissement accueillant des populations « sensibles » (écoles) et limiter la plantation de chênes (chenilles processionnaires).

Certains arbustes sont à proscrire du fait de leur sensibilité au feu bactérien. Le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse conseille une liste d'espèces locales, consultable sur son site.

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Sur les voies et le domaine public, les clôtures doivent être constituées, sauf contraintes particulières :

- o soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 1,60 mètre surmonté d'un chaperon.
- o soit par un muret de 1,20 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'une palissade ou de lisses en bois, ou aluminium ou PVC. Le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètres. Elles doivent respecter une simplicité d'aspect, de forme, de matériau, de couleur.

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie naturelle, d'une hauteur en accord avec la réglementation : articles 653 à 673 du code civil.

En limite de l'espace agricole, les seules clôtures autorisées sont de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune, ainsi que les clôtures en ganivelle de châtaignier limitées à 1,30 m de hauteur ou les clôtures en grillage « à mouton » limitées à 1,30 m de hauteur.

Antennes et divers

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En cas d'opération comportant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée. Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public et en tenant compte des nuisances sonores pour le voisinage.

Constructions basses ou très basses énergies, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables :

Toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une composition architecturale.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni y compris les cadres,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et axés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Article UB-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux, de changement de destination ou de création de logements supplémentaires, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Les places commandées sont interdites.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

A. Habitat :

Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m².

Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher comprise entre 40 et 110 m² inclus.

Au moins 3 places par logement (dont 1 place de jour) au-delà de 111m² de surface de plancher.

B Activités économiques et équipements d'intérêt général :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'activité ou de l'équipement.

Places visiteurs : 1 pour 2 logements

Pour les bureaux, conformément aux dispositions du PDUIF, une place pour 55 m² de surface de plancher.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

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.

- Habitat collectif : à minima, 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : à minima, 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : à minima, 1 place pour huit à douze élèves.

NORMES DE STATIONNEMENT pour 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.

Article UB-13 : Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives et allergènes.
- Les espaces non bâtis doivent être végétalisés au minimum à 35 % et entretenus.

Dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, les clôtures devront être conçues de manière perméable, afin de faciliter en cas de crues la gestion des eaux.

Article UB-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UB-15 : Obligations en matière de 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 UB-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Dispositions applicables à la zone UC

Cette zone comprend un secteur qui correspond aux bâtiments anciens de la ferme localisé dans le bourg, qui peut faire l'objet d'un renouvellement urbain prenant la forme d'une diversification de leurs fonctions par un développement modéré en matière d'habitat et d'accueil d'activités économiques.

Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Les constructions à usage industriel, d'entreposage et à usage agricole ou forestier.

Les lotissements à usage d'activités.

Les installations classées.

Les terrains de caravanes et de camping.

Les caravanes isolées.

Les carrières.

Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules.

Article UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » :

- Les aménagements à vocation d'habitat ;
- Les activités économiques et services d'accompagnement ;
- Les équipements publics ;
- Les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages et constructions destinés à un service public ainsi que les équipements, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

L'aménagement de la zone doit se faire dans le cadre de la réhabilitation du corps de ferme existant, avec préservation des volumes et des caractéristiques architecturales des bâtiments ; les futures surfaces de plancher développées doivent être aménagées dans les volumes des constructions existantes.

Le territoire est concerné 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 (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article UC3 – Accès et voirie

1. Accès

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

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

Toutes les voies créées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Article UC4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

A. *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impassibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuel/es contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au

réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

B. Eaux pluviales

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel. L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 50 mm en 240 minutes. Soit 500 m³ par hectare imperméabilisé ou 5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception :

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public. Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1,2 L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1,2 L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra a/ars communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuel/es (permis de construire) :

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sais même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs ...) :

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.5. Défense incendie

Les débits, le nombre et la répartition des poteaux d'incendie devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et son guide technique en fonction des bâtiments et de leur classement.

Article UC5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc.).

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions, régulièrement édifiées, détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les locaux et emplacements pour conteneurs à ordures (tri sélectif).
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles de prospects. Elles pourront être réalisées dans le prolongement de l'existant dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues sur la propriété voisine.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

Les constructions doivent être implantées **en retrait des deux limites séparatives**.

Les constructions doivent être implantées à :

- au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- au moins 4 mètres en cas de façade ou de pignon aveugle.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions, régulièrement édifiées, détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les locaux et emplacements pour conteneurs à ordures (tri sélectif).
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas tenues de respecter les règles de prospects. Elles pourront être réalisées dans le prolongement de l'existant dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues sur la propriété voisine.

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

Article UC9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 65% de la superficie totale du terrain.

Article UC10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **8,5 mètres au faitage**. Les toitures terrasse sont interdites.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4 mètres** au faitage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. 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 ou 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 terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie. Il en va de même pour les unités de pompes à chaleur qui ne doivent pas être visibles depuis la voie.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération remet en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie.

L'installation de tout dispositif énergétique comme les panneaux solaires ou tout élément ajouté à la façade comme les antennes ou les climatiseurs doit être réalisée de manière à ce que ces derniers soient non visibles depuis l'espace public, afin de ne pas altérer la perception qualitative du bâti ancien.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

Le sens du faîtage principal des toitures doit être parallèle à la voirie publique.

Les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal (une pente inférieure est possible pour les vérandas et auvents). Les toitures terrasse sont interdites.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 44 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule), uniquement en rénovation. L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Les cheminées couleur inox sont interdites. Les cheminées devront être traitées avec les mêmes matériaux, le même aspect et les mêmes couleurs que la construction.

Les toitures des extensions devront être identiques à la toiture du bâtiment principal.

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

Les matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :

- soit des matériaux bruts, tels que l'enduit à pierre vue avec pierres locales,
- soit des matériaux revêtus d'un enduit.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

Pour la rénovation, les murs en pierre déjà existants devront être maintenus.

En création, les murs en pierre devront être mis en œuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurer le nu de la façade. La pierre apparente est acceptée.

Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes (gamme neutre chaud du PNR) voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive.

Les menuiseries seront de couleur uniforme.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, bois naturel ...) est interdit.

L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes, les extensions et les murs de clôture d'une même propriété.

Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures des constructions respecteront les proportions traditionnelles. Les menuiseries pourront être restaurées ou créées en bois, PVC ou aluminium. Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux et notamment avec les recommandations du PNRHVC : Les teintes des fenêtres et volets, portes et portails, et de la métallerie peuvent être choisies dans une large gamme de coloris : brun rouge, ocre, blanc cassé, bleu, vert. Le choix doit être fait en relation avec les couleurs des murs et de l'environnement. Il convient de manier avec prudence les couleurs, et éviter les teintes trop vives .

Les menuiseries d'un même type seront d'une même teinte.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public pourront être équipées de volants à battant et/ou de volets roulants, à condition que leurs coffrets ne soient pas visibles depuis l'extérieur de la construction. Cette restriction est à étudier lors de travaux de rénovation.

Les portes de garage suivent les mêmes règles.

Clôtures

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Sur les voies et le domaine public, les clôtures doivent être constituées, sauf contraintes particulières :

- o soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 1,60 mètre surmonté d'un chaperon.
- o soit par un muret de 1,20 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'une palissade ou de lisses en bois, ou aluminium ou PVC. Le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètres. Elles doivent respecter une simplicité d'aspect, de forme, de matériau, de couleur.

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie naturelle, d'une hauteur en accord avec la réglementation : articles 653 à 673 du code civil.

Certains arbustes sont à proscrire du fait de leur sensibilité au feu bactérien. Le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse conseille une liste d'espèces locales, consultable sur son site.

Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et devront être constituées d'espèces arbustives d'essence régionale, inscrites au guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) afin de favoriser la sélection d'espèces végétales faiblement allergisantes notamment à proximité d'établissement accueillant des populations « sensibles » (écoles) et limiter la plantation de chênes (chenilles processionnaires).

Antennes et divers

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En cas d'opération comportant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée. Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public.

Article UC12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

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

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

- A. Habitat* Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m².
 Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 40m².

B. Equipements publics

Le nombre de places motorisés et non motorisés correspondra aux besoins des équipements en dehors des voies publiques.

Pour les bureaux, conformément aux dispositions du PDUIF, une place pour 55 m² de surface de plancher.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

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.

- Habitat collectif : à minima, 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : à minima, 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : à minima, 1 place pour huit à douze élèves.

NORMES DE STATIONNEMENT pour 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.

Article UC13 : Espaces libres et plantations

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés au minimum à 25% et entretenus.

Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UC15 : Obligations en matière de 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 UC16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Dispositions applicables à la zone UE

Cette zone est destinée à recevoir, principalement, des aménagements et des constructions d'équipements d'intérêt général, notamment en matière de loisirs, de sport et de culture.

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitat ;
- Les nouvelles constructions à usage commercial et activités de service ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières.

Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- Les équipements d'intérêt général, notamment en matière de tourisme, loisirs, sports, éducation, santé ou socioculturel, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et à l'environnement,
- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécoms...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition que :
 - la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
 - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

Le territoire est concerné 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 (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme ayant une « sensibilité très élevée (nappe affleurante) » et « sensibilité forte », les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel, l'équipement de circuits électriques avec coupe-circuits.

Article UE3 – Accès et voirie

1. Accès

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

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

Toutes les voies créées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Article UE4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

A. *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impassibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuel/es contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

B. Eaux pluviales

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel. L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 50 mm en 240 minutes. Soit 500 m³ par hectare imperméabilisé ou 5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception :

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public. Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1,2 L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1,2 L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra a/ars communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuel/es (permis de construire) :

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sais même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs ...) :

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit

des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.5. Défense incendie

Les débits, le nombre et la répartition des poteaux d'incendie devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et son guide technique en fonction des bâtiments et de leur classement.

Article UE5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées à **au moins 10 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc).

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées à **au moins 8 mètres des limites séparatives**.

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative. La construction ne peut excéder 5,5 mètres sur la limite séparative.

EXEMPTIONS :

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

Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

Article UE9 : Emprise au sol.

Non réglementé

Article UE10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **12 mètres au faitage**. Les toitures terrasse seront autorisées si elles sont végétalisées et étudiées au cas par cas.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faitage.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions ne pourra pas excéder 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. 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 ou 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 terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération remet en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

Les toitures des extensions devront être identiques à la toiture du bâtiment principal.

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures des constructions respecteront les proportions traditionnelles. Les menuiseries pourront être restaurées ou créées en bois, PVC ou aluminium. Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

Clôtures

La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.

Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.

Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et devront être constituées d'espèces arbustives d'essence régionale, inscrites au guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) afin de favoriser la sélection d'espèces végétales faiblement allergisantes notamment à proximité d'établissement accueillant des populations « sensibles » (écoles) et limiter la plantation de chênes (chenilles processionnaires).

Certains arbustes sont à proscrire du fait de leur sensibilité au feu bactérien. Le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse conseille une liste d'espèces locales, consultable sur son site.

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Sur les voies et le domaine public, les clôtures doivent être constituées, sauf contraintes particulières :

- o soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 1,60 mètre surmonté d'un chaperon.

- o soit par un muret de 1,20 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'une palissade ou de lisses en bois, ou aluminium ou PVC. Le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètres. Elles doivent respecter une simplicité d'aspect, de forme, de matériau, de couleur.

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie naturelle, d'une hauteur en accord avec la réglementation : articles 653 à 673 du code civil.

En limite de l'espace agricole, les seules clôtures autorisées sont de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune, ainsi que les clôtures en ganivelle de châtaignier limitées à 1,30 m de hauteur ou les clôtures en grillage « à mouton » limitées à 1,30 m de hauteur.

Antennes et divers

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UE12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

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

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

UE

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Le nombre de places motorisés et non motorisés correspondra aux besoins des équipements en dehors des voies publiques.

Stationnement pour les deux roues :

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.

Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : à minima, 1 place pour huit à douze élèves.

NORMES DE STATIONNEMENT pour 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.

Article UE13 : Espaces libres et plantations

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 25% de la surface non bâtie.

Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UE15 : Obligations en matière de 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 UE16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AU

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée qui a vocation à être urbanisée et ainsi à accueillir les extensions futures du bourg. Elle peut être urbanisée sous forme d'une opération s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone.

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Les constructions à usage industriel, d'entreposage et à usage agricole ou forestier.

Les lotissements à usage d'activités.

Les installations classées.

Les terrains de caravanes et de camping.

Les caravanes isolées.

Les carrières.

Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Dans le cadre des opérations de lotissements ou d'habitat groupé les constructions à usage de bureaux et de services compatibles avec le caractère urbain de la zone.

Les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages et constructions destinés à un service public ainsi que les équipements, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

Le territoire est concerné 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 (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme ayant une « sensibilité très élevée (nappe affleurante) » et « sensibilité forte », les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 30 cm au-dessus du terrain naturel, l'équipement de circuits électriques avec coupe-circuits.

Article 1AU3 – Accès et voirie

1. Accès

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

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

Toutes les voies créées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

A. *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impassibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuel/es contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

B. Eaux pluviales

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel. L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 50 mm en 240 minutes. Soit 500 m³ par hectare imperméabilisé ou 5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception :

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public. Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1,2 L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1,2 L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra a/ars communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuel/es (permis de construire) :

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sais même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs ...) :

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.5. Défense incendie

Les débits, le nombre et la répartition des poteaux d'incendie devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et son guide technique en fonction des bâtiments et de leur classement.

Article 1AU5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions pourront s'implanter en continuité à l'alignement ou en recul minimal de 5 mètres par rapport à ces dernières.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées **soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des deux limites séparatives.**

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 8 m** lorsque la façade comporte des baies,
- **au moins 3 m** en cas de façade aveugle.

Les bâtiments annexes et abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative. La construction ne peut excéder 5,5 mètres sur la limite séparative.

EXEMPTIONS :

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

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

Article 1AU9 : Emprise au sol.

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

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **8,5 mètres au faitage**. Les habitations avec une toiture terrasse seront autorisées si elles sont végétalisées et étudiées au cas par cas.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4 mètres** au faitage.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions ne pourra pas excéder 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. 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 ou 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 terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie. Il en va de même pour les unités de pompes à chaleur qui ne doivent pas être visibles depuis la voie.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération remet en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie.

L'installation de tout dispositif énergétique comme les panneaux solaires ou tout élément ajouté à la façade comme les antennes ou les climatiseurs doit être réalisée de manière à ce que ces derniers soient non visibles depuis l'espace public, afin de ne pas altérer la perception qualitative du bâti ancien.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

Le sens du faîtage principal des toitures doit être parallèle à la voirie publique.

Les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal (une pente inférieure est possible pour les vérandas et auvents). Les habitations avec une toiture terrasse seront autorisées si elles sont végétalisées et étudiées au cas par cas.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule). L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Les cheminées couleur inox sont interdites. Les cheminées devront être traitées avec les mêmes matériaux, le même aspect et les mêmes couleurs que la construction.

Les toitures des extensions devront être identiques à la toiture du bâtiment principal sauf dans le cas de toiture plate végétalisée.

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

Les matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :

- soit des matériaux bruts, tels que l'enduit à pierre vue avec pierres locales,
- soit des matériaux revêtus d'un enduit.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.

Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes (gamme neutre chaud du PNR) voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive.

Les menuiseries seront de couleur uniforme.

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.

L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.

Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction. Elles seront plus hautes que larges (sauf pour les baies).

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

Clôtures

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,80 mètres ; elles pourront être doublées d'une haie, taillées à 2 mètres maximum.

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.

Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale, inscrites au guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) afin de favoriser la sélection d'espèces végétales faiblement allergisantes notamment à proximité d'établissement accueillant des populations « sensibles » (écoles) et limiter la plantation de chênes (chenilles processionnaires).

En limite de l'espace agricole, les seules clôtures autorisées sont de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune, ainsi que les clôtures en ganivelle de châtaignier limitées à 1,30 m de hauteur ou les clôtures en grillage « à mouton » limitées à 1,30 m de hauteur.

Antennes et divers

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En cas d'opération comportant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée. Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public.

Article 1AU12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

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

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :
5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

- A. Habitat* Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m².
 Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 40m², dont 1 place intégrée à la construction.

B. Equipements publics

Le nombre de places motorisés et non motorisés correspondra aux besoins des équipements en dehors des voies publiques.

Pour les bureaux, conformément aux dispositions du PDUIF, une place pour 55 m² de surface de plancher.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

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.

- Habitat collectif : à minima, 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : à minima, 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : à minima, 1 place pour huit à douze élèves.

NORMES DE STATIONNEMENT pour 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.

Article 1AU13 : Espaces libres et plantations

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Obligation de planter :

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 25% de la surface non bâtie.

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AU15 : Obligations en matière de 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 1AU16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone A

Cette zone correspond aux grands espaces agricoles qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

SONT INTERDITS :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, non mentionnées à l'article A2.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les murs de clôtures.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques, s'ils ne sont pas intégrés dans les toitures.
- La démolition des bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial, en bon état de conservation.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Toutes constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et situés privilégiement en continuité du bâti existant, et à condition de veiller à leur bonne intégration paysagère et à ne pas nuire à la qualité du site environnant.
- Les nouvelles constructions d'habitation, nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole.
- Les clôtures composées de grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres et clôtures pour animaux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les centres équestres et leurs dépendances, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante (10% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 25 m²).

Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme ayant une « sensibilité très élevée (nappe affleurante) » et « sensibilité forte », les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel, l'équipement de circuits électriques avec coupe-circuits.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :

A

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 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, 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 au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce 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, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

En cas de zone humide avérée (telle que définie en annexe du PLU), tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrié. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits en zone humide avérée :

- 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 et a fortiori l'assèchement des plans d'eau;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, alimentés ou non par un 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau,
- A la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Comme il est indiqué au SDRIF, les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées à l'intérieur de la marge des 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus 100 hectares, et matérialisée au document graphique.

Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

A

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

2. Voirie

- Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article A-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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

2. Assainissement

A. Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).

A

- A défaut de réseau public, toute 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

B. Eaux pluviales

- Les rejets dans le réseau public est interdit. L'infiltration à la parcelle est obligatoire, notamment par des dispositifs techniques adaptés.
- Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

4. EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique, conformément aux règles en vigueur. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Article A-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

A

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction sera implantée à au moins **15 mètres de l'alignement en bordure des voies.**

Les extensions des constructions existantes sont autorisées en continuité de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

EXEMPTIONS :

La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.

Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit **sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 8 mètres.

Article A-9 : Emprise au sol.

Non réglementé pour les bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole.

L'emprise au sol des nouvelles constructions d'habitation (y compris annexes), nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole, ne peut excéder 100 m².

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante (10% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 25 m²).

Article A-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur de toute construction admise est mesurée **depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faitage.**

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

La hauteur maximale admise pour les constructions est de 12 mètres.

Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

A

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux de construction seront simples, d'aspect non réfléchissant, de teintes atténuées accordées à l'environnement.

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Les seules clôtures autorisées sont de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune.

Article A-12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A-13 : Espaces libres et plantations

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, les clôtures devront être conçues de manière perméable, afin de faciliter en cas de crues la gestion des eaux.

Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article A-15 : Obligations en matière de 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 A-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Dispositions applicables à la zone N

Cette zone correspond aux espaces verts de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

SONT INTERDITS :

- Toutes constructions, à l'exception de celles prévues à l'article 2 du règlement.

Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMIS :

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- **L'extension limitée des constructions légalement édifiées à vocation d'habitation, dans les limites de 10 % de leur surface de plancher existante à l'approbation du PLU (dans la limite de 20 m²), conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme.**
- La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.

N

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires. Ces aménagements doivent être d'intérêt collectif et doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :

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 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, 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 au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin

de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce 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, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

En cas de zone humide avérée (telle que définie en annexe du PLU), tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits en zone humide avérée :

- 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 et a fortiori l'assèchement des plans d'eau;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, alimentés ou non par un 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau,
- A la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Certains secteurs de la commune étant couverts, à la fois par le SAGE Nappe de Beauce et le SAGE Orge-Yvette, la réglementation la plus stricte sera appliquée sur ces secteurs.

Par ailleurs, dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, toute nouvelle construction est interdite, sauf les abris de jardin en bois de 5m² maximum par unité foncière.

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

Article N-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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

2. Assainissement

A. Eaux usées

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.

B. Eaux pluviales

- Les rejets dans le réseau public est interdit. L'infiltration à la parcelle est obligatoire, notamment par des dispositifs techniques adaptés.
- Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

Article N-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou aux emprises publiques, avec un retrait minimum de 7 mètres.

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toutes les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 8 mètres des limites séparatives.

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

Sans objet

Article N-9 : Emprise au sol.

Non réglementé pour les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.

L'extension limitée des constructions légales à vocation d'habitation, dans les limites de 10 % de leur surface de plancher existante à l'approbation du PLU (dans la limite de 20 m²), conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme.

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur de la construction au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

Les seules clôtures autorisées sont de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune.

Article N-12 : Stationnement des véhicules

Le nombre de places motorisés et non motorisés, circonscrit à l'accueil du public, correspondra aux besoins des équipements et/ou aménagements en dehors des voies publiques.

Article N-13 : Espaces libres et plantations

Espaces libres et plantations

Les abords de la construction et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.

Dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, les clôtures devront être conçues de manière perméable, afin de faciliter en cas de crues la gestion des eaux.

Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles extensions 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-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

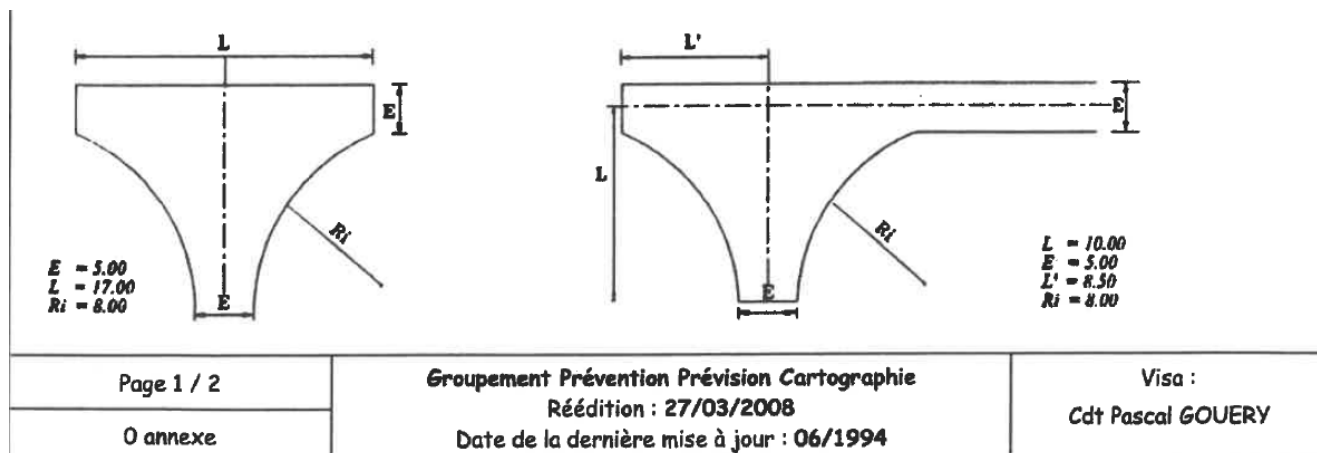
Sans objet.

TITRE 5

ANNEXES AU REGLEMENT

NORMES DU S.D.I.S.

Normes concernant les placettes de retournement



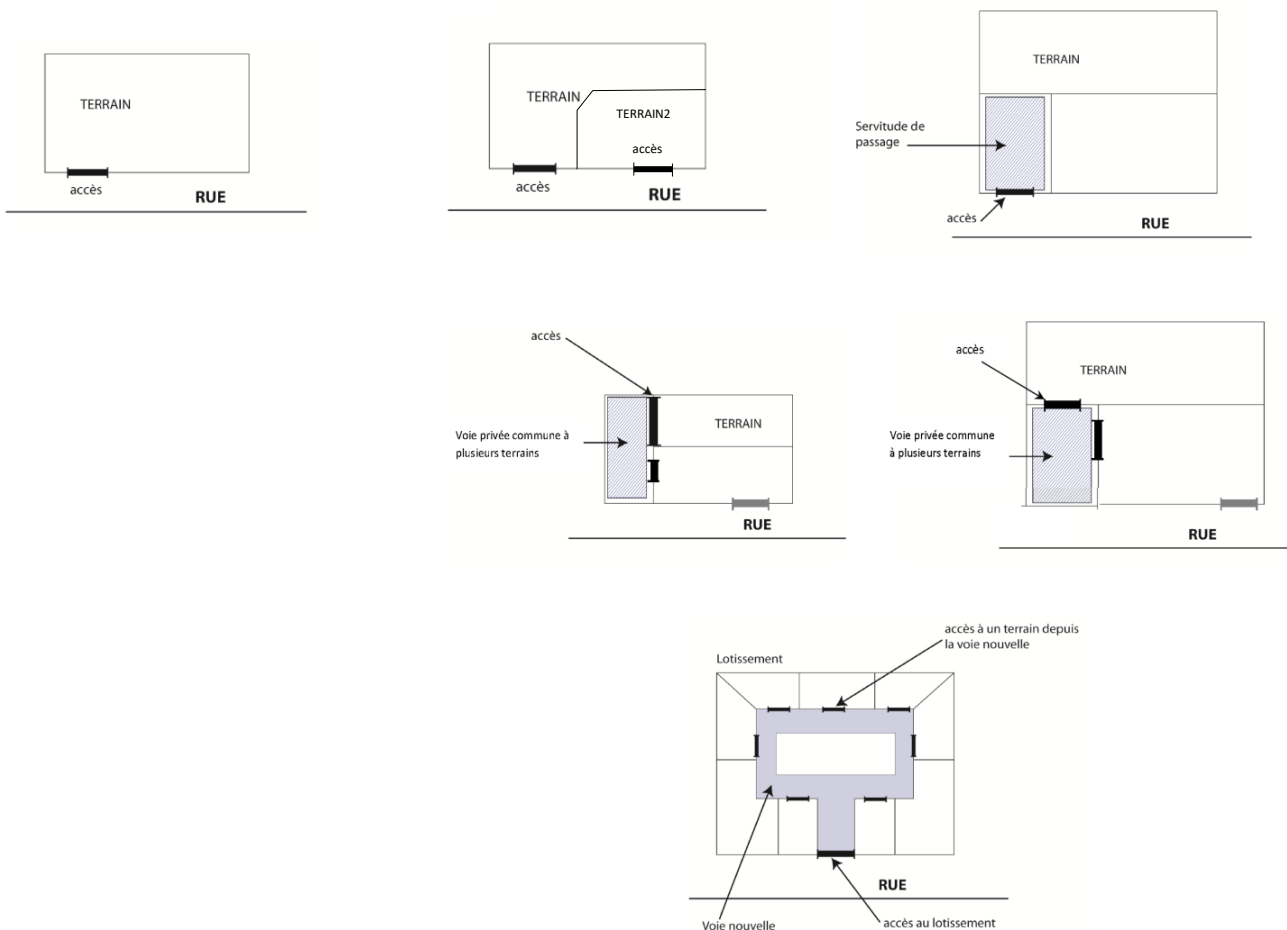
LEXIQUE DU REGLEMENT

Accès et desserte

Par un arrêt du 7 octobre 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il convient, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de distinguer entre l'accès au terrain et la desserte de celui-ci par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, ces deux notions pouvant être toutes deux concernées par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme.

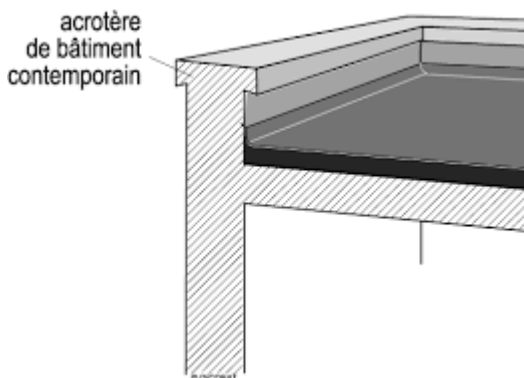
Le plan local d'urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la parcelle sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservie par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique : **c'est la desserte**.

Mais, afin de pouvoir accéder à cette voie de desserte, le terrain doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de la parcelle d'assiette : **c'est l'accès**.



Acrotère

Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.



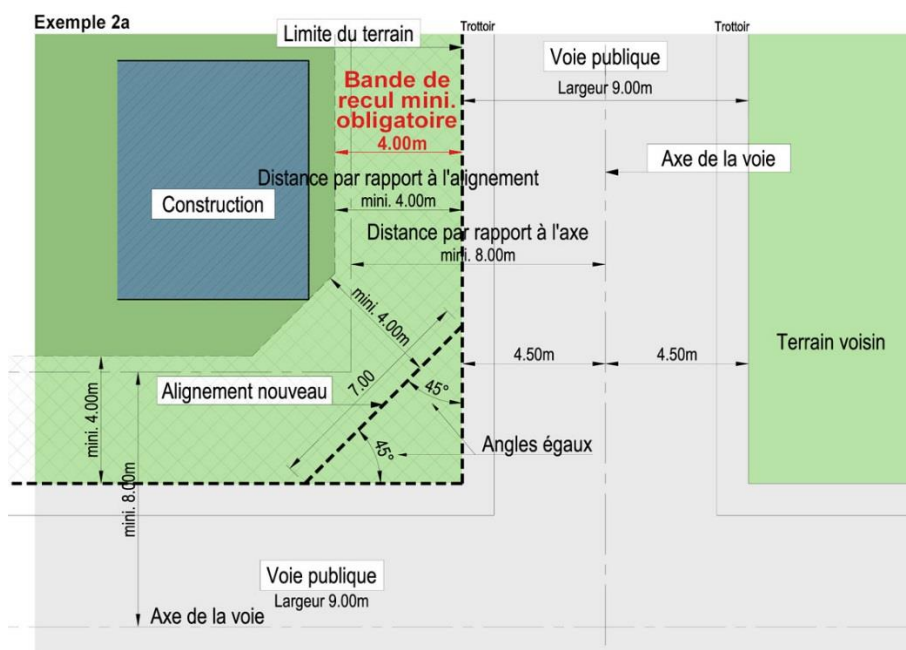
Affouillement de sol

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

Alignement

Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. En clair, l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie définie par :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.



Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Architectes des Bâtiments de France

Les ABF sont des fonctionnaires du corps des Architectes Urbanistes de l'État. Ils ont une mission de service public qui consiste en la conservation et l'entretien des monuments historiques. Ils contrôlent également tous les projets menés dans les espaces protégés.

L'administration qui instruit une demande d'autorisation d'urbanisme recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsque le projet se situe dans un espace protégé. L'ABF peut alors émettre différents avis selon le type d'espace protégé, mais aussi selon le type d'autorisation d'urbanisme. Ainsi, l'ABF peut rendre 3 types d'avis :

- l'avis simple : l'autorité qui délivre l'autorisation d'urbanisme (en principe le maire) peut passer outre l'avis de l'ABF. Mais elle engage ainsi sa responsabilité en cas de recours contre l'autorisation. De ce fait, le maire suit quasiment toujours l'avis de l'ABF ;
- l'avis conforme : le maire doit obligatoirement suivre l'avis de l'ABF ;
- l'avis consultatif : hors secteur protégé, le maire peut toutefois demander un avis à l'ABF au titre de son expertise.

Assainissement individuel ou autonome :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Baie

C'est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Chaussée

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Clôture :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Constructions :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Construction existante

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

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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

- La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- _ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- _ ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- _ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Dégagements

Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebottis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

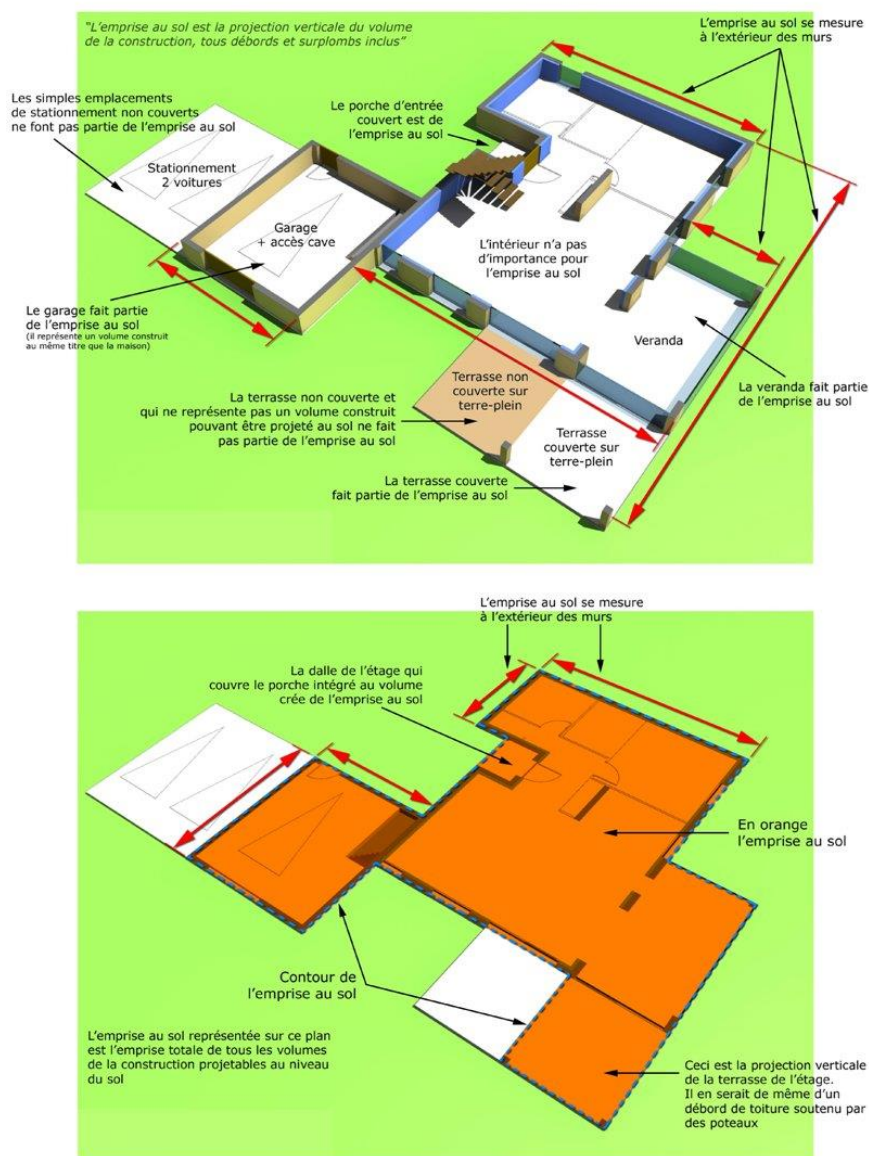
Emplacement Réservé (ER)

Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol

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

L’emprise au sol à partir d’un exemple



Source : moinsde170.com

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes, cours d'eau domaniaux, les canaux, etc.

Espace Boisé Classé (E.B.C.)

Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichage des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Exhaussement de sol

Elévation du niveau du sol par remblai.

Extension

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

Façade

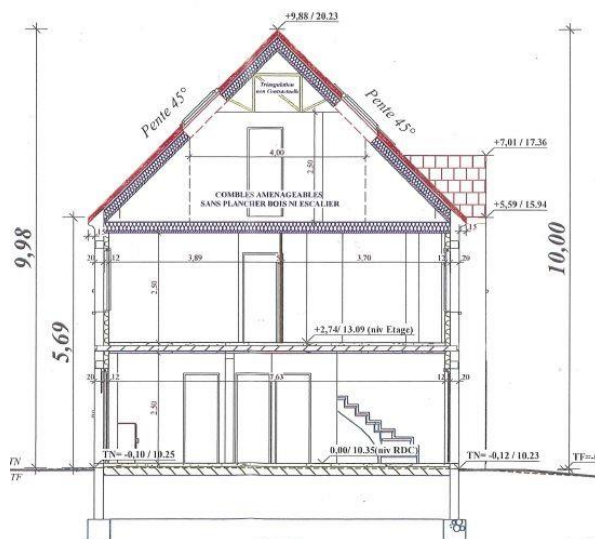
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

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 sommet de la construction défini par sa finition selon les schémas suivants.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2,50 m la hauteur maximale définie aux articles 10 de chaque zone.



Gabarit

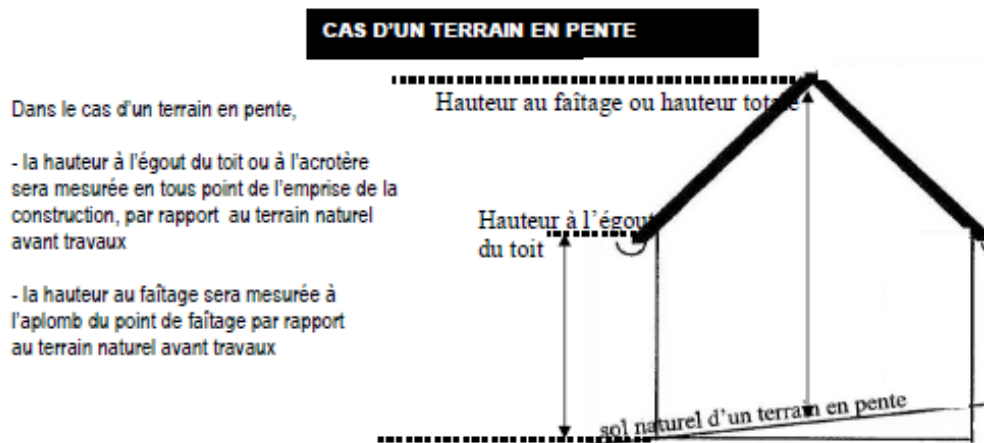
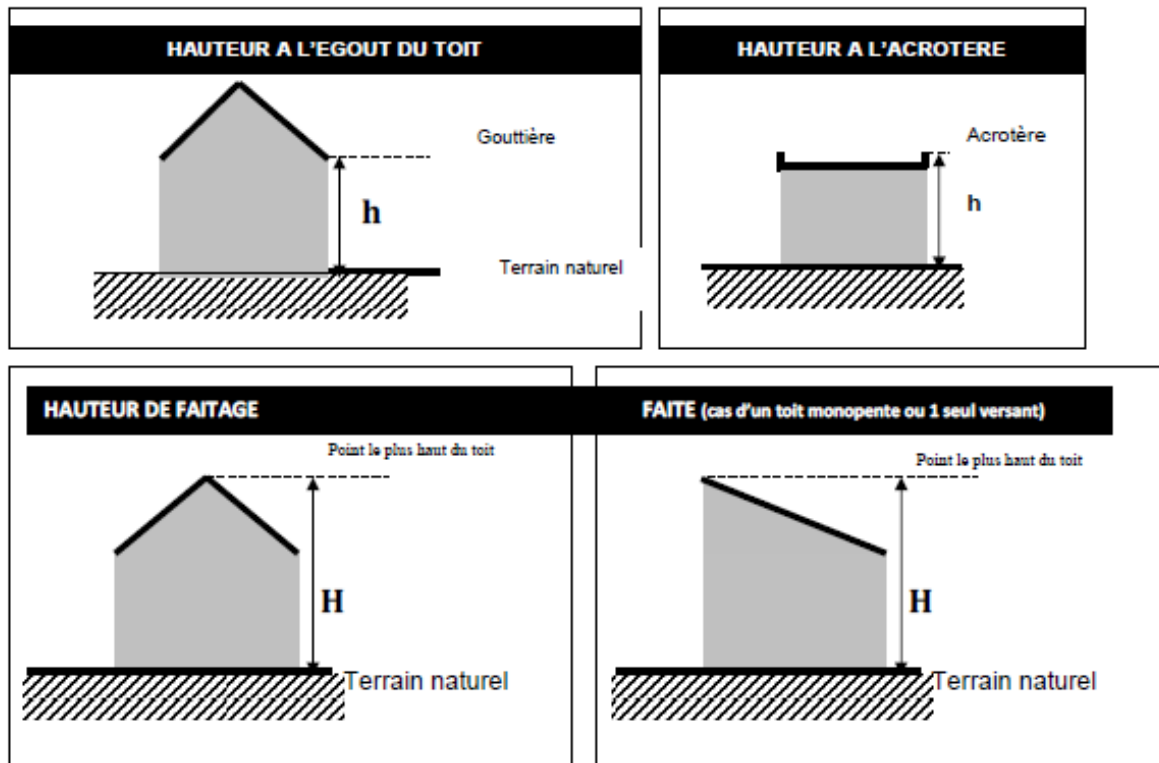
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

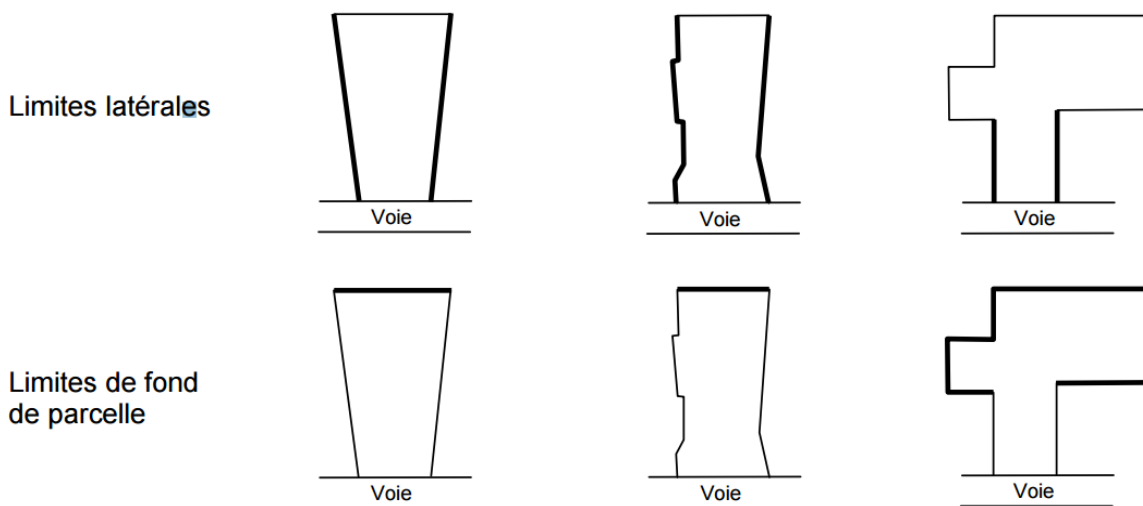
Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Limites séparatives

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



Niveau

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur

Places commandées

Les places commandées sont celles qui nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles. Elles sont généralement implantées l'une derrière l'autre, l'accès de la 1ère constituant l'emplacement de la 2nde, etc.

Places de jour

Elles sont situées sur la propriété (domaine privé), ne sont pas closes mais accessibles directement depuis l'espace collectif ou public.

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.

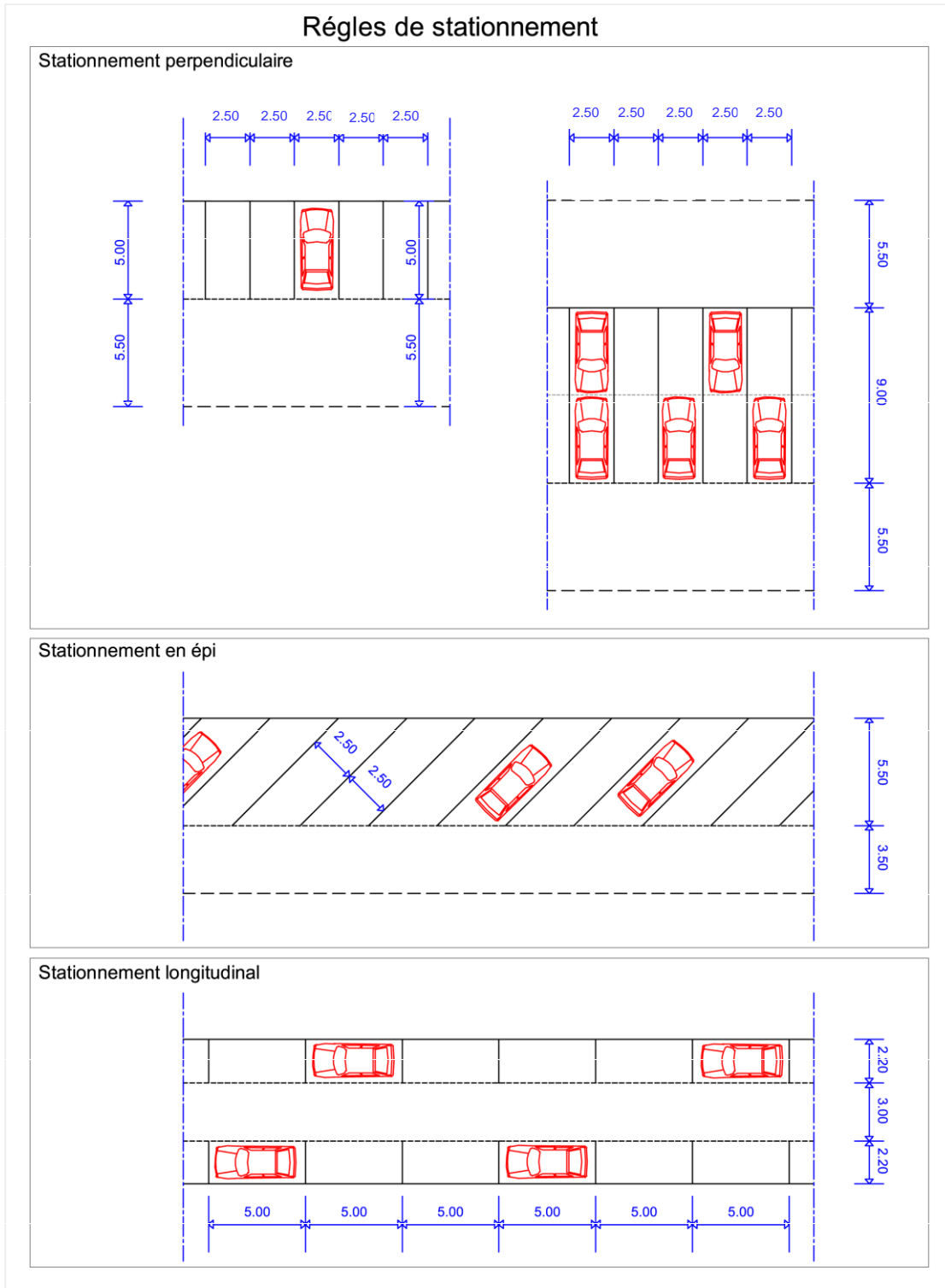
Réhabilitation/rénovation

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Stationnement :

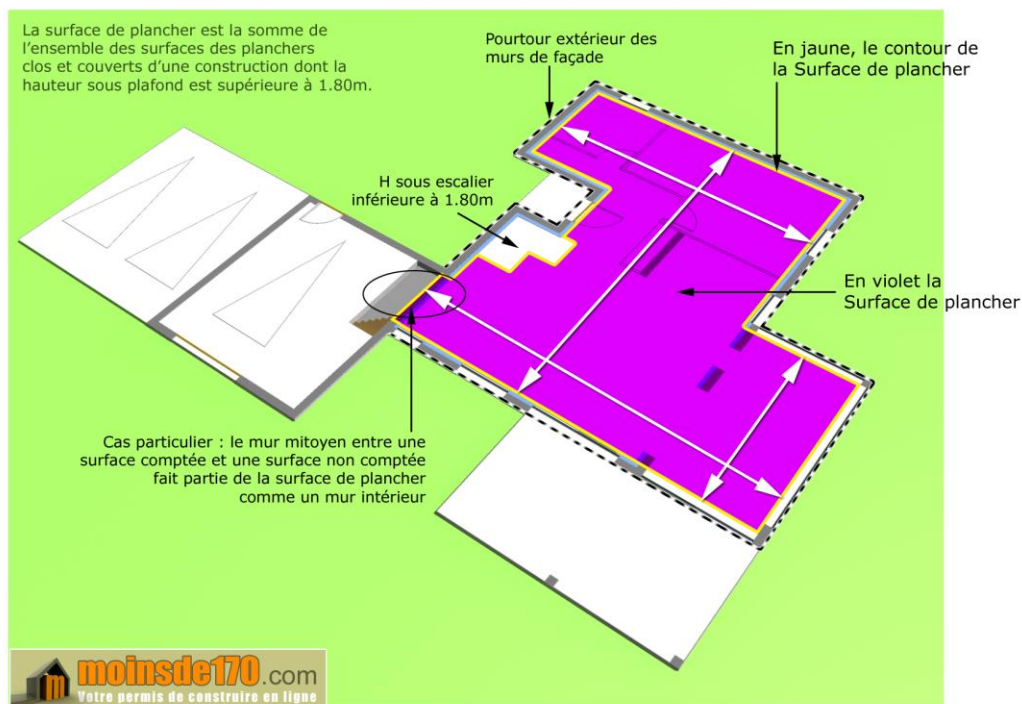
Normes applicables au stationnement réalisé en aérien



Surface de plancher

La surface de plancher est la somme de l'ensemble des surfaces des planchers clos et couverts d'une construction dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètre.

#1. LA SURFACE DE PLANCHER - RDC / Finale



La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

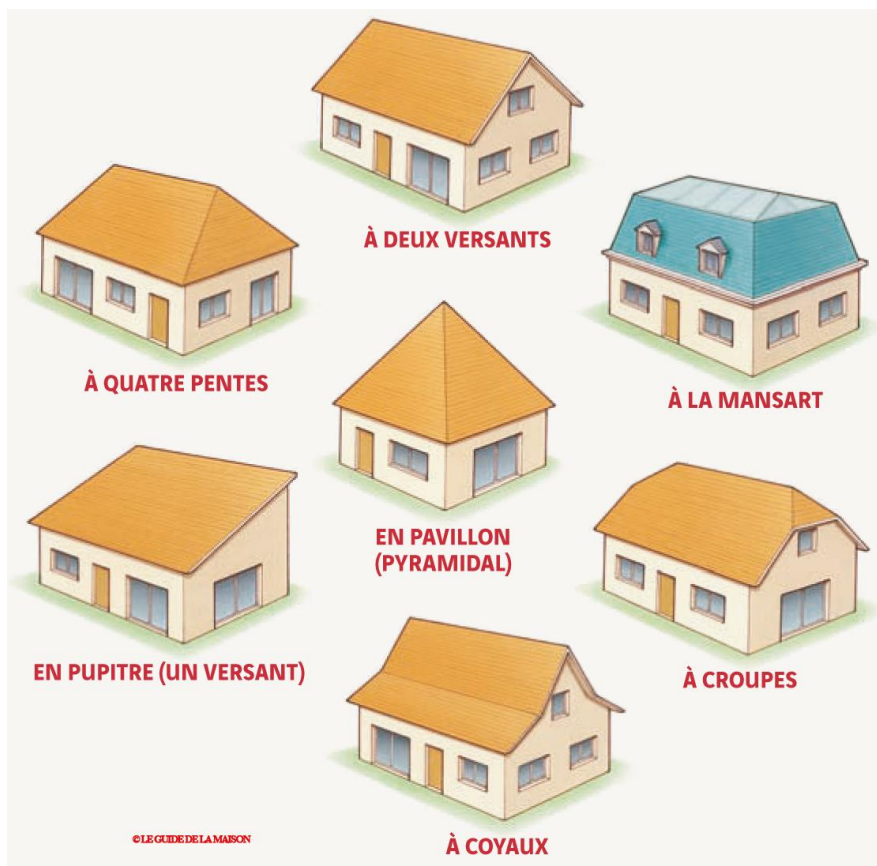
1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. 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 ;
7. 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 ;

8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toitures



Toiture Terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 5°.

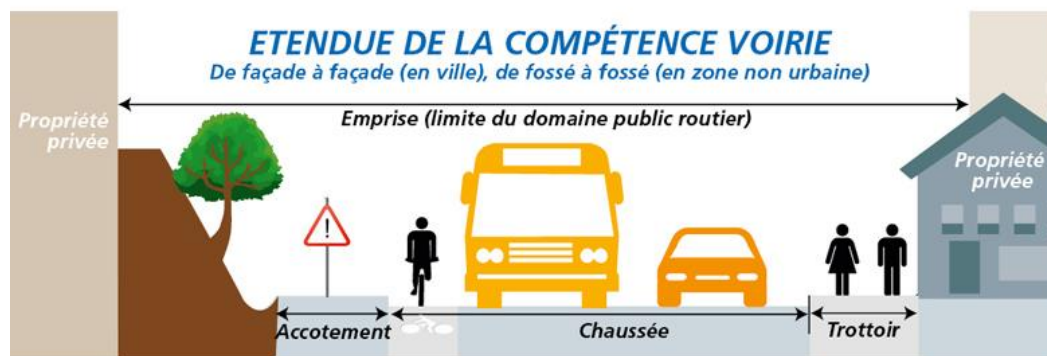
Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie

Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.



Voies ou emprises publiques

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

Une emprise publique comprend une voie publique, ainsi que les espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent ni à la notion de voie ni d'équipement public.

Vues

Sont considérés comme éléments constituant des vues :

Les fenêtres, portes-fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit, les balcons, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du sol, les portes vitrées.

Ne sont pas considérés comme éléments constituant des vues :

Les percements en sous-sol, à la condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel, les portes pleines, les pavés de verre, les châssis fixes à verre translucide.

Une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage, à partir du plancher, ne constitue pas une vue, mais un éclairage.