

P.L.U de VILLIERS LE BACLE



Dossier approuvé en conseil municipal du 28 septembre 2017
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée en conseil municipal
Du 20 janvier 2026

5– Règlement écrit

SOMMAIRE

TITRE I (dispositions générales)	p.3
TITRE II (dispositions applicables aux zones urbaines)	p.18
- Zone UA	p. 19
- Zone UB	p. 33
- Zone UC	p. 48
- Zone UE	p. 62
- Zone UF	p. 71
TITRE III (dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles)	p.82
- Zones N	p.83
- Zones A	p.91
ANNEXES	p.100
- Espaces boisés classés	p. 101
- Emplacements réservés	p. 101
- Recommandations dans les zones soumises aux aléas de retrait gonflement Des argiles	p. 102
- Informations sur les risques d'inondations	p. 105
- Liste des plantations d'essences locales recommandées	p.107

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

REGLEMENT

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VILLIERS-LE-BACLE.

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

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L102.12 et 13 relatifs aux opérations d'intérêt national
 - L111.6 et suivants relatifs aux routes à grande circulation.
 - Les articles relatifs au stationnement sur certaines catégories de constructions et dans les périmètres de 500 m autour des gares ou stations de transports en commun en site propre lorsque les conditions de desserte le permettent.
- Les servitudes d'Utilité Publique figurant en pièce n°6 du dossier de PLU.
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - Aux périmètres sensibles ;
 - A la protection des Monuments Historiques ;
 - Au droit de préemption urbain ;
 - Aux zones d'aménagement différé ;
- Les règlements des lotissements déjà approuvés
 - Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

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

- **La réglementation sur l'archéologie préventive :**

Les sites connus sont repérés dans les annexes n°8 au plan des périmètres particuliers. La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs.

Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- **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

REGLEMENT

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.

- **Les zones de bruit le long des voies de transports terrestres (routières ou ferrées)**

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 et 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustiques :

Voie concernée	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RD36	250 m et 100 m selon les tronçons
RD838	100 m et 30 m selon les tronçons
RD361	100 m
RD 95	10 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur le plan des périmètres particuliers en annexe (pièce n°8).

- **La zone C du Plan d'Exposition au Bruit de Toussus-le-Noble** approuvé par arrêté préfectoral le 3 juillet 1985 s'applique sur les zones UC, UF, N et A.

- **Les secteurs soumis aux risques d'inondations**

La commune a connu des aléas d'inondations par ruissellement ou par capillarité suite aux épisodes pluvieux d'avril 2007. La carte figurant en ANNEXE au présent règlement identifie les secteurs concernés. Une vigilance sur les travaux et aménagements ou constructions dans ces secteurs est adoptée par principe de précaution.

- **Les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques » de retrait et gonflement de sols argileux »**

La commune est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement (ANNEXES). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (ANNEXES) du présent règlement.

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent PLU). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes :

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement. Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques

REGLEMENT

géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- les zones urbaines qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Dont les règles applicables figurent au titre II du présent règlement.

ET

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.
- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dont les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.

3.2. LE PLU RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES

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

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du titre V du présent règlement et sont énumérés en annexe du PLU.

3.3. LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du titre V du présent règlement.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

Article 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par délibération en date de l'approbation du présent PLU, la commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) portant sur les zones classées U (urbaines) ou AU (à urbaniser).

REGLEMENT

Article 6 - PERMIS DE DEMOLIR, CLOTURES, DIVISIONS

- Toute construction ou aménagement est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, (périmètres de protection de 500 m autour des monuments historiques et dans le périmètre du site inscrit).
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 au code de l'urbanisme, y compris les éléments bâtis recensés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal prise en application du code de l'Urbanisme

Article 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément au Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* » Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été détruit ou démolí depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU). Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démolí depuis plus de 10 ans.

Article 8 – IMPOSSIBILITE DE REALISER LES EMPLACEMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENTS

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

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

Article 9 – ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

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

REGLEMENT

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

o Article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

Article 10 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

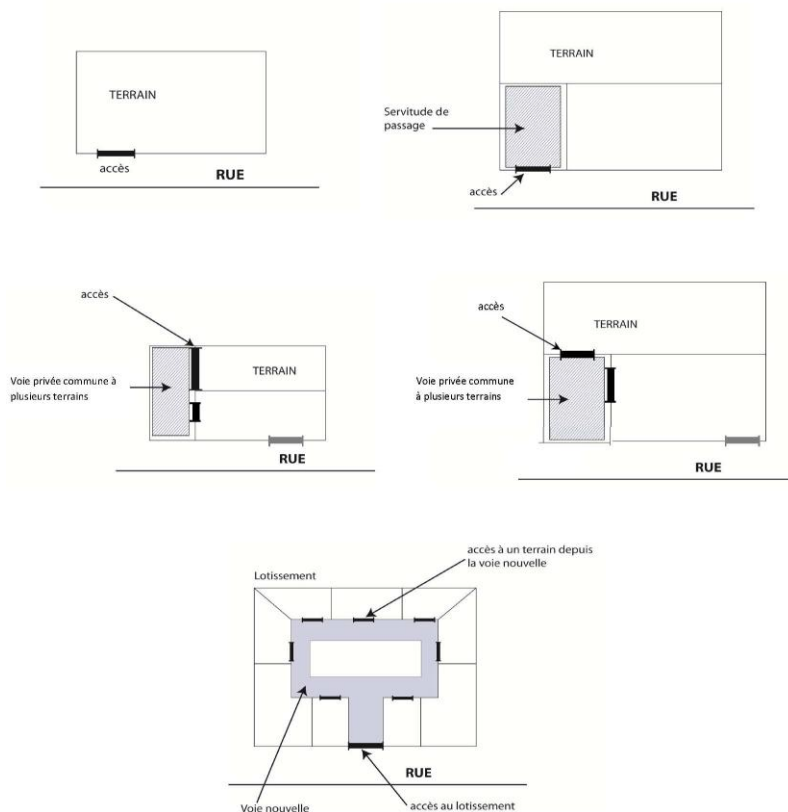
La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

Article 1	<i>Occupations du sol interdites</i>
Article 2	<i>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>
Article 3	<i>Conditions de desserte et d'accès des terrains</i>
Article 4	<i>Conditions de desserte par les réseaux</i>
Article 5	<i>Superficie minimale des terrains – Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014</i>
Article 6	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>
Article 7	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>
Article 8	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>
Article 9	<i>Emprise au sol</i>
Article 10	<i>Hauteur des constructions</i>
Article 11	<i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i>
Article 12	<i>Obligations en matière de stationnement</i>
Article 13	<i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.</i>
Article 14	<i>Coefficient d'Occupation des Sols - Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014</i>
Article 15	<i>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</i>
Article 16	<i>Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques</i>

REGLEMENT

Article 11 - LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

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 :

Il s'agit d'un bâtiment annexe (ou construction annexe) complémentaire et détaché de la construction principale, sur le même terrain que la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, serre, jardin d'hiver...).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

REGLEMENT

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Cela peut être aussi le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

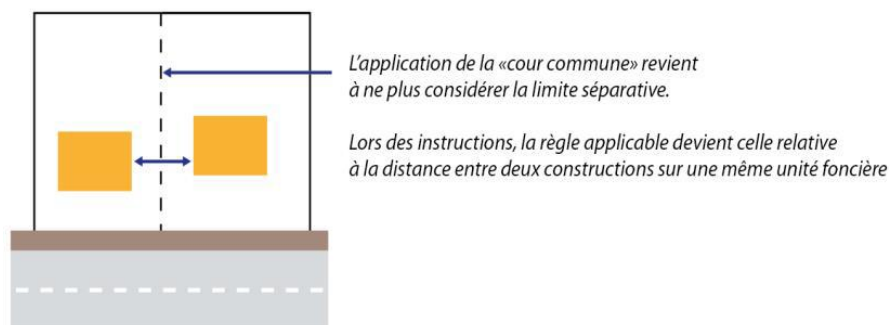
Cour :

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Cour commune :

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

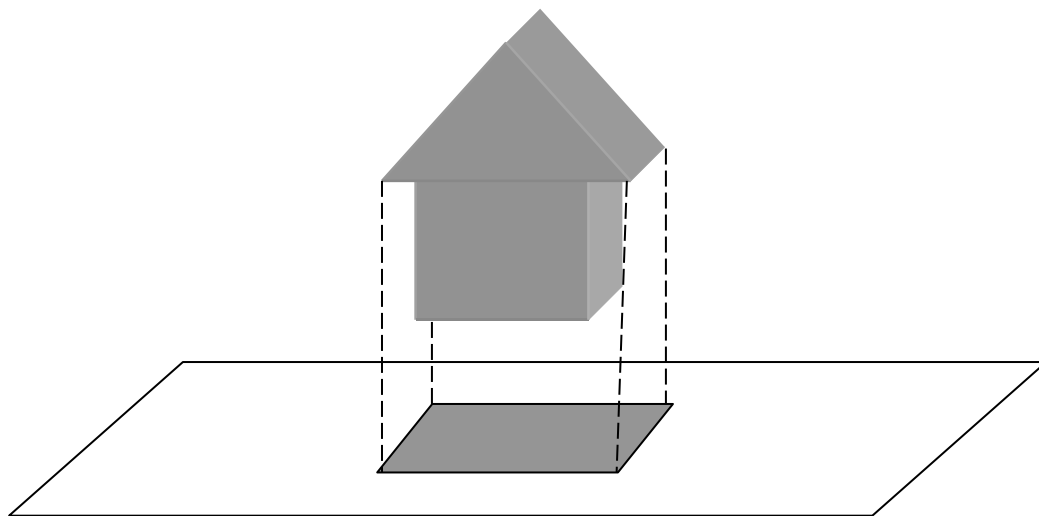
Emprise au sol :

L'emprise au sol est définie par le Code de l'Urbanisme comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Constituent également de l'emprise au sol les terrasses situées à plus de 0.60m au-dessus du terrain naturel, les annexes, les piscines enterrées ou semi-enterrées.

En revanche, les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

REGLEMENT



Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Espaces végétalisées (application des articles 13) :

Les espaces végétalisés englobent les espaces libres de constructions et non imperméabilisés à 100% (enrobés, dalle de béton, etc.).

Leur prise en compte dans les ratios de surface exigés aux articles 13 dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.

Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- Un coefficient de 1 pour :

REGLEMENT

- Les espaces plantés en pleine terre,
- Un coefficient de 0,5 pour :
 - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
 - Les toitures végétalisées
 - les allées, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction). On parle de faîte en cas de toit à une seule pente.

Habitat individuel :

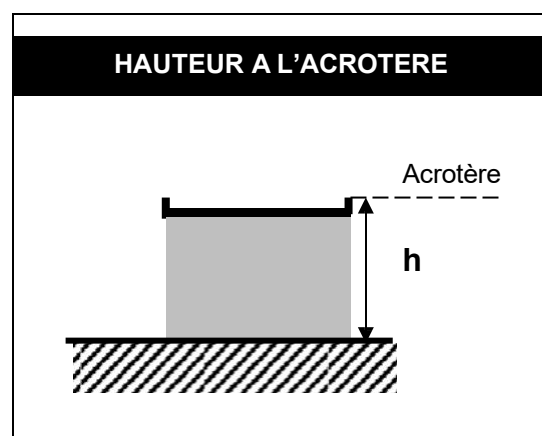
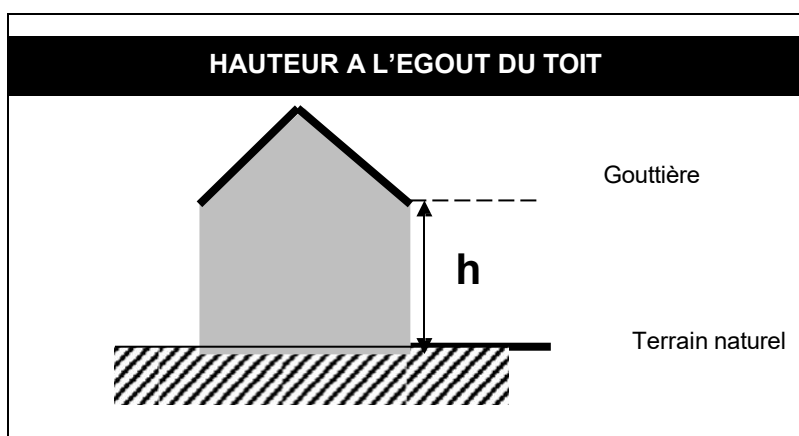
L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune). La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

Habitat collectif :

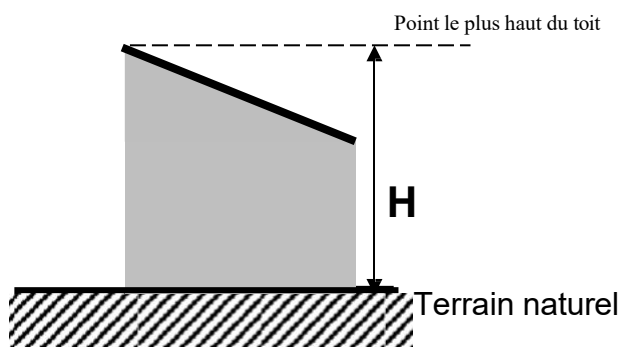
Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Hauteur de construction (art.10) :

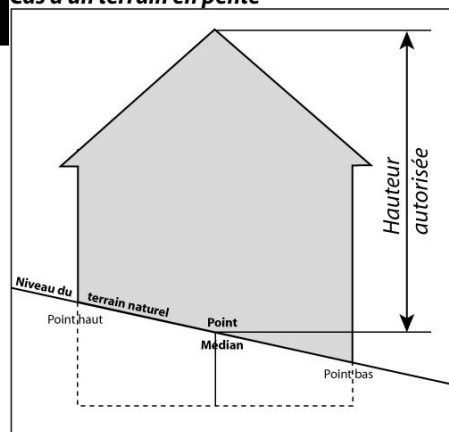
Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



FAITE (cas d'un toit monopente ou 1 seul versant)

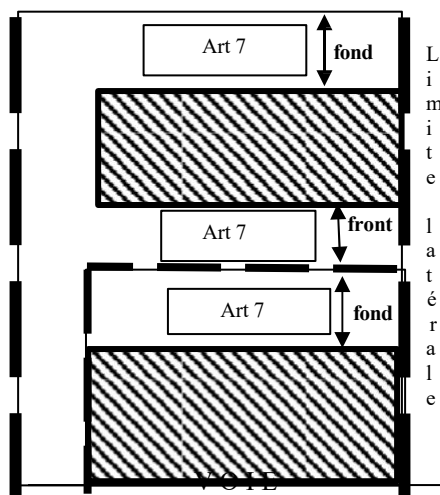


Cas d'un terrain en pente



Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Les limites de fond et de front s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).



Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

REGLEMENT

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)

- Les fenêtres
- Les portes-fenêtres
- Les balcons
- Les loggias
- Les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel
- Les lucarnes
- Les châssis de toit.
- Les vérandas
- Les terrasses situées à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel

Les ouvertures ne créant pas de vues directes

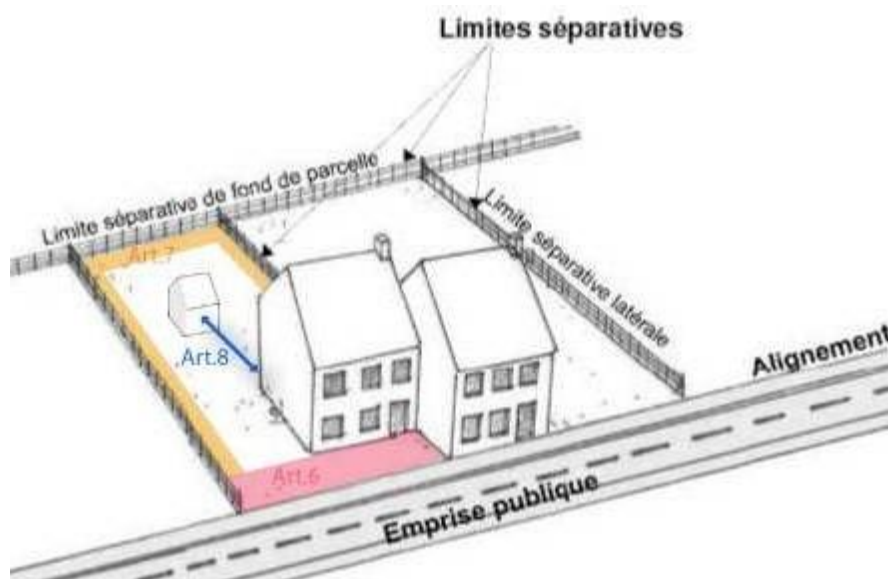
- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage.
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à moins de 0,60 m au-dessus du terrain naturel
- Les ouvertures en sous-sol
- les escaliers extérieurs

Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

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.



Rampe :

REGLEMENT

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction après sinistre :

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les surfaces, les prospects et aspects des matériaux existants avant sinistre, sans y être strictement conforme en raison de l'évolution des normes et techniques de construction. Le bénéfice de ces dispositions est limité à un délai de 10 ans à compter de l'évènement.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

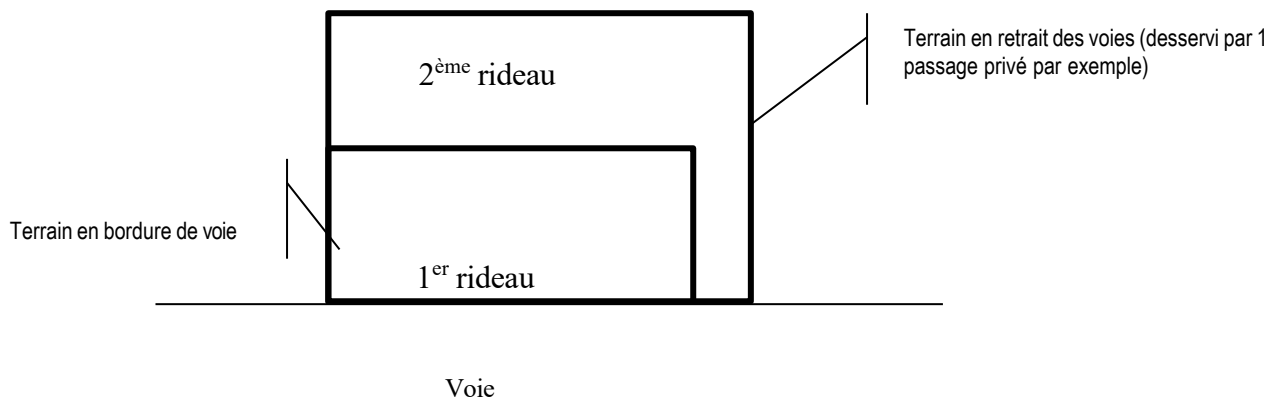
Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



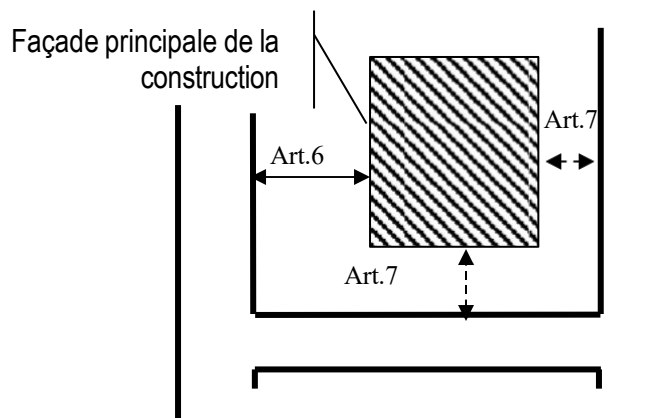
Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

A noter que dans le cas d'un terrain n'ayant pas de façade en contact avec la voie, l'implantation à l'alignement ne s'applique pas.

REGLEMENT

Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation règlementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de la façade principale du bâtiment. Le reste de la construction pourra respecter le minimum fixé par l'article 7 du règlement par rapport à l'alignement de l'autre voie. Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre ancien du village, dont il convient de protéger l'intérêt historique, architectural et urbanistique. Elle englobe les abords de la place de la Fontaine et la ferme du Centre. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

RAPPELS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique et des sites inscrit et classé)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique et des sites inscrit et classé)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit, est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans le site classé est soumise à autorisation spéciale au titre du site classé après avis de la commission départementale de la nature et de la protection des sites.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS:

- les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ; en revanche, les extensions de bâtiments agricoles liées à une exploitation existante ne sont pas interdites.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1,

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

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

2 – Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sur le site de la ferme, figurant en pièce n°3 du dossier de PLU

3 – Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du centre bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes
- et des conditions particulières éventuellement précisées :
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
 - Les activités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente ;
 - Les activités artisanales, de bureaux et services sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage ;
 - les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain du centre-village ;

REGLEMENT

- l'extension ou l'aménagement dans les volumes existants des locaux à usage agricole liés à une exploitation existante ;

4- A l'intérieur d'un site classé (Château de Villiers-Le-Bâcle et de son parc), la présomption d'inconstructibilité est la règle.

Toutefois, il se peut que des constructions existent dans le périmètre :

- Leur confortation ou leur reconstruction en cas de sinistre sont autorisées, sous réserve de l'accord du Ministre chargé des sites ou de son délégué.
- Leur aménagement est autorisé, à condition de rester dans la limite des volumes existants.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements, ou 1 activité d'au plus 150 m² de surface de plancher.
- 8m si elles desservent 6 logements et plus, ou des activités de plus de 150m² de surface de plancher.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

REGLEMENT

ASSAINISSEMENT

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

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire. Celui-ci doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du SIAHVVY et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif en vigueur.

Pour les rejets non domestiques, comme les rejets industriels ou assimilés eventuels, l'exploitant devra demander l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.

Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales selon les normes suivantes :

- avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

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

Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.

REGLEMENT

RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

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

2. MODALITES DE CALCUL :

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

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons en étage, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

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

3. REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles seront implantées

- soit à l'alignement des voies, sur tout ou partie du linéaire de l'alignement.
- soit en retrait avec un recul d'au moins 3 m de l'alignement

Toutefois, le caractère de l'existant primant, des marges de retrait par rapport à l'alignement pourront être imposées, pour tenir compte de l'implantation des constructions avoisinantes et de l'importance de la voie.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.

REGLEMENT

- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.
- Les constructions annexes (définition dans le lexique), à l'exception des garages, devront être implantées derrière ou sur le côté de la construction principale (habitation, activité, équipement).

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions sont autorisées jusqu'aux limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, la distance est fixée à :

- 1 mètre en l'absence d'ouvertures constituant des vues ou en cas de vue oblique,
- 2 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues droites.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- Les bâtiments annexes de faible importance et non destinées à l'habitation ou à l'activité (garage, ateliers de bricolage, réserves, ...) sont autorisées sur les limites séparatives latérales et en fond de parcelle, à condition que leur hauteur totale en limite séparative n'excède pas 2,50 m.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.

REGLEMENT

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues directes (cf. lexique)
- la demi hauteur de la construction la plus haute ($L = H/2$), avec un minimum de 2,5 m dans le cas contraire.

Les bâtiments annexes n'excédant pas 2,50 m de hauteur ne sont pas concernés par cette règle.

REGLEMENT

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique) ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

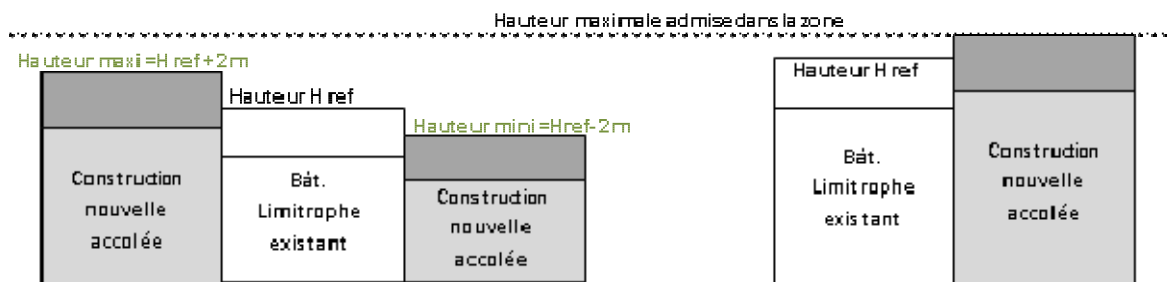
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. Sa définition est donnée dans le lexique.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage, ou à l'acrotère à condition que le dernier niveau soit réalisé en attique avec un recul d'au moins 1,50 m de la façade des niveaux inférieurs.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit, et 12 m au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère. Dans le cas d'une toiture terrasse, le dernier niveau est réalisé en attique avec un recul d'au moins 1,50 m de la façade des niveaux inférieurs.

Dans le cas de constructions mitoyennes ou accolées, la hauteur d'une construction est fixée par référence au bâtiment limitrophe le plus élevé. La différence maximale de hauteur entre ces deux bâtiments est limitée à 2 m sans pouvoir dépasser les hauteurs au faîtage prévues au § précédent. Cette disposition ne s'applique pas systématiquement sur tout le linéaire de la façade : des variations de hauteurs pourront être admises par des effets de volumes architecturaux.

REGLEMENT



2. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
- La hauteur maximale admise pour les annexes ne pourra excéder :
 - 4 m au faitage en cas de toiture à 2 pentes et 3,50 m en cas de toiture à 1 pente, sauf dans un but d'harmonisation architecturale avec les constructions voisines.
 - 2,50 m si le bâtiment annexé est implanté en limite de fond de parcelle.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

LES TOITURES

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Des toitures terrasses pourront être autorisées sur des parties de constructions. Leur empreinte au sol devra être inférieure à 25% de celle de la construction à laquelle elle se rattache, sans que soit prise en compte la surface des éventuelles terrasses, dès lors qu'elles respectent les conditions de vue. Les toitures terrasses pourront être autorisées sur les équipements publics.
- Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bacs aciers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

REGLEMENT

- Sont interdites les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

LES FACADES

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes.

Les clôtures sur voie

Les clôtures formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra).

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés.

La partie opaque des clôtures n'excédera pas 1,20 m.

Les clôtures en grillage seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum.

Sont interdits sur toutes clôtures :

- les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

LES MATERIAUX

- Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbérations, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc....

ELEMENTS DIVERS

Les volets roulants

Les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les panneaux solaires et autres dispositifs d'énergie renouvelable

Pour les constructions neuves, ils devront être intégrés dans les toitures et façades. Voir également article 15

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

REGLEMENT

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

Les installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visibles depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

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

2 places par logement d'une surface de plancher supérieure à 30 m²

1 place par petit logement, d'une surface de plancher égale ou inférieure à 30 m²

1 place visiteur pour 5 logements dans les opérations d'ensemble ou constructions comportant au moins 5 logements.

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.

▪ ***Pour les activités autorisées :***

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

▪ ***Pour les services :***

1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

REGLEMENT

▪ **Autres occupations du sol :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit en outre 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

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

Seuls 25% de la surface de la « grande cour » (partie Sud) de la Ferme, pourra être utilisée pour la réalisation de stationnements. Le reste de la cour devra rester libre de constructions et d'aménagement de stationnements.

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

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

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

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

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

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10 :

- l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Il sera exigé que certaines places (à raison de 1 place /10 logements) puissent être équipées d'un dispositif de recharge adapté aux véhicules électriques.

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

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des sujets de développement équivalent choisis parmi des essences locales.

REGLEMENT

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une superficie d'au moins 10% du terrain sera traitée en espaces végétalisés (cf définition dans le lexique).

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, préférentiellement issues de la liste d'essences recommandées en annexe du présent règlement.

Conformement aux OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU, dans la ferme du Centre, au moins 75% de la superficie de la « grande cour » (située au sud) devra être préservée en espaces libres distincts des constructions et des espaces de stationnements.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés pour ces espaces de stationnements.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

L'installation de dispositifs ou d'implantation favorisant les économies d'énergies est fortement conseillée.

L'emploi d'énergies renouvelables est autorisé dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et notamment dans les sites inscrits et classés qui couvrent la zone UA.

Ainsi, l'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera possible à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visibles depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

REGLEMENT

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

Zone UB

(Préambule informatif)

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone englobe des secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat développés dans le cadre d'urbanisation plus contemporaine que dans la zone centrale et historique UA.

Elle se compose de deux zones :

- *UBa (secteurs de Bel Air, des Quatre Noyers et des Quatre Arpents) : Le bâti est caractérisé par une organisation sous forme d'aménagement d'ensemble où la densité est importante.*
- *UBb (sud du bourg et hameaux) : Le bâti y est implanté en marge d'espaces naturels sous une forme plus aérée (en retrait des voies et des limites séparatives) de type individuel.*

RAPPELS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique et des sites inscrit et classé)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique et des sites inscrit et classé)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit, est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans le site classé est soumise à autorisation spéciale au titre du site classé après avis de la commission départementale de la nature et de la protection des sites.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1,

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

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.
- **Zones ayant déjà été inondées (avril 2007)**
Dans les zones identifiées en annexe du règlement sur les cartes présentant les zones inondées, les sous-sols sont interdits
- **Zones concernées par le classement des bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

REGLEMENT

2 – Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du centre bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes
- et des conditions particulières éventuellement précisées :
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
 - Les activités commerciales de moins de 100 m² de surface de vente
 - Les activités de bureaux et services sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage et d'être associés au logement
 - les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain du centre-village ;

3- A l'intérieur d'un site classé (Vallée de la Mérantaise et Château de Villiers-Le-Bâcle et de son parc), la présomption d'inconstructibilité est la règle.

Toutefois, il se peut que des constructions existent dans le périmètre :

- Leur confortation ou leur reconstruction en cas de sinistre sont autorisées, sous réserve de l'accord du Ministre chargé des sites ou de son délégué.
- Leur aménagement est autorisé, à condition de rester dans la limite des volumes existants.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3.50 m depuis la voie d'accès, publique ou privée (cf lexique)

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m. De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

REGLEMENT

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements, ou 1 activité d'au plus 150 m² de surface de plancher.
- 8 m si elles desservent 6 logements et plus, ou des activités de plus de 150 m² de surface de plancher.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire. Celui-ci doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du SIAHVVY et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif en vigueur.

Pour les rejets non domestiques, comme les rejets industriels ou assimilés éventuels, l'exploitant devra demander l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.

Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

REGLEMENT

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales selon les normes suivantes :

- avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

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

Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.

RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

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

2. MODALITES DE CALCUL :

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

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons en étage, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

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

3. REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles seront implantées :

En UBa :

- à l'alignement

REGLEMENT

- en retrait d'au moins 2,50 m de l'alignement

En UBb :

- à l'alignement
- en retrait d'au moins 4 m de l'alignement

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.
- Les constructions annexes (définition dans le lexique), à l'exception des garages, devront être implantées derrière ou sur le côté de la construction principale (habitation, activité, équipement).

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Toutes les constructions nouvelles et les extensions seront implantées :

- jusqu'aux limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, la distance est fixée à :
 - 1 mètre en l'absence d'ouvertures constituant des vues ou en cas de vue oblique,
 - 2 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues droites.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- Les bâtiments annexes de faible importance et non destinées à l'habitation ou à l'activité (garage, ateliers de bricolage, réserves, ...) sont autorisées en fond de parcelle, à condition que leur hauteur totale en limite séparative n'excède pas 2,50 m.

REGLEMENT

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues directes (cf. lexique)
- la demi hauteur de la construction la plus haute ($L = H/2$), avec un minimum de 2,5 m dans le cas contraire.

Les bâtiments annexes n'excédant pas 2,50 m de hauteur ne sont pas concernés par cette règle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique) ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 40% de la superficie de l'unité foncière en UBa
- 30% de la superficie de l'unité foncière en UBb

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (juin 2017) dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de surélévation dans le prolongement des façades existantes sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. Sa définition est donnée dans le lexique.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faitage, ou 7 m à l'acrotère à condition que le dernier niveau soit réalisé en attique avec un recul d'au moins 1,50 m de la façade des niveaux inférieurs.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
- La hauteur maximale admise pour les annexes ne pourra excéder :
 - 4 m au faitage en cas de toiture à 2 pentes et 3,50 m en cas de toiture à 1 pente, sauf dans un but d'harmonisation architecturale avec les constructions voisines.
 - 2,50 m si le bâtiment annexé est implanté en limite de fond de parcelle.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

LES TOITURES

- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :
 - sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
 - sur des constructions respectant les critères énergétiques plus performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
 - ou si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

REGLEMENT

- Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bacs aciers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.
- Sont interdits les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions sauf sur les annexes.

LES FACADES

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes.

Les clôtures sur voie

Les clôtures formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra).

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés.

La partie opaque des clôtures n'excédera pas 1,20 m.

Les clôtures en grillage seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum.

Sont interdits sur toutes clôtures :

- les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

Les clôtures sur voie

Les clôtures formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barraudage bois ou métal, claustra).

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés.

La partie opaque des clôtures n'excédera pas 1,20 m.

Les clôtures en grillage seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum.

Sont interdits sur toutes clôtures :

- les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton,
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

LES MATERIAUX

REGLEMENT

- Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbérations, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc....

ELEMENTS DIVERS

Les volets roulants

Les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les panneaux solaires et autres dispositifs d'énergie renouvelable

Pour les constructions neuves, ils devront être intégrés dans les toitures et façades. Voir également article 15.

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

Les installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visibles depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

▪ Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement inférieur ou égal à 50 m² de surface de plancher

2 places par logement supérieur à 50 m² de surface de plancher

1 place visiteur pour 5 logements dans les opérations d'ensemble ou constructions comportant au moins 5 logements.

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 ;

REGLEMENT

- 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.

- **Pour les activités autorisées :**

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- **Pour les services :**

1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

- **Autres occupations du sol :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit en outre 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

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

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

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

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

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

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

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10 :

- l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Il sera exigé que certaines places (à raison de 1 place /10 logements) puissent être équipées d'un dispositif de recharge adapté aux véhicules électriques.

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

REGLEMENT

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des sujets de développement équivalent choisis parmi des essences locales.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une partie du terrain sera traitée en espaces végétalisés (cf lexique) sur au moins :

- 40% de la superficie de l'unité foncière en UBa
- 50% de la superficie de l'unité foncière en UBb

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, préférentiellement issues de la liste d'essences recommandées en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

L'installation de dispositifs ou d'implantation favorisant les économies d'énergies est fortement conseillée.

L'emploi d'énergies renouvelables est autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et notamment dans les sites inscrits et classés qui couvrent la zone UB.

Ainsi, l'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera possible à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visibles depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

REGLEMENT

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

Zone UC

(Préambule informatif)

CARACTERE

DE LA ZONE

Ces zones correspondent à un secteur dont l'occupation des sols est mixte et où la typologie bâtie se caractérise par un habitat dense ou collectif.

La zone comporte deux sous-secteurs :

- *UC a : Secteur du centre village caractérisé par une mixité des destinations.*
- *UC b : Secteur de la Ferme du Thuit.*

DESTINATION

DE LA ZONE

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique et du site inscrit)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique et du site inscrit)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit, est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UC1,

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

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.
- **Zones concernées par le classement des bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones concernées par la zone C du plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome de Toussus le Noble**
Il convient de prendre en compte les nuisances et restrictions apportées dans le PEB.

2 – Sous réserve des conditions particulières suivantes en UCa :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du centre bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes
- et des conditions particulières éventuellement précisées :

REGLEMENT

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- Les activités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente
- Les activités artisanales, de bureaux et services sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.

3 – Sous réserve des conditions particulières suivantes en UCb :

- Les constructions annexes si elles sont liées à un logement ou une activité existante à la date d'approbation du PLU (juin 2017) et dans la limite de 20 m² de surface de plancher par unité foncière.

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3.50 m depuis la voie d'accès, publique ou privée (cf lexique)

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements, ou 1 activité d'au plus 150 m² de surface de plancher.
- 8m si elles desservent 6 logements et plus, ou des activités de plus de 150m² de surface de plancher.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire. Celui-ci doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du SIAHVVY et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif en vigueur.

Pour les rejets non domestiques, comme les rejets industriels ou assimilés éventuels, l'exploitant devra demander l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.

Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales selon les normes suivantes :

- avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

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

REGLEMENT

Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.

RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

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

2. MODALITES DE CALCUL :

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

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons en étage, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

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

3. REGLE GENERALE

Toutes les constructions nouvelles et les extensions seront implantées en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.

REGLEMENT

- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.
- Les constructions annexes (définition dans le lexique), à l'exception des garages, devront être implantées derrière ou sur le côté de la construction principale (habitation, activité, équipement).

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Sur des terrains dont la largeur sur rue est inférieure ou égale à 13 m :

Les constructions seront implantées sur les deux limites séparatives latérales

Sur des terrains dont la largeur sur rue est supérieure à 13 m :

Les constructions sont autorisées jusqu'aux limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, la distance est fixée à :

- 1 mètre en l'absence d'ouvertures constituant des vues ou en cas de vue oblique,
- 2 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues droites.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- Les bâtiments annexes de faible importance et non destinées à l'habitation ou à l'activité (garage, ateliers de bricolage, réserves, ...) sont autorisées sur les limites séparatives latérales et en fond de parcelle, à condition que leur hauteur totale en limite séparative n'excède pas 2,50 m.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. Il est par ailleurs interdit de clôturer les cours communes. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

REGLEMENT

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues directes (cf. lexique)
- la demi hauteur de la construction la plus haute ($L = H/2$), avec un minimum de 2,5 m dans le cas contraire.

Les bâtiments annexes n'excédant pas 2,50 m de hauteur ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

En UCa :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

En UCb :

L'emprise au sol des constructions principales sera conforme à l'existant à la date d'approbation du présent PLU (juin 2017).

Seules des constructions annexes liées à un logement ou une activité existante à la date d'approbation du PLU (juin 2017) sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher par unité foncière.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. Sa définition est donnée dans le lexique.

En UCa : La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit, et 12 m au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère. Dans le cas d'une toiture terrasse, le dernier niveau est réalisé en attique avec un recul d'au moins 1,50 m de la façade des niveaux inférieurs.

REGLEMENT

En UCb : la hauteur des constructions principales sera conforme à l'existant. La hauteur des annexes autorisées ne pourra excéder celles indiquées dans le §UC10.2 suivant.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- La hauteur maximale admise pour les annexes ne pourra excéder :
 - 4 m au faitage en cas de toiture à 2 pentes et 3,50 m en cas de toiture à 1 pente, sauf dans un but d'harmonisation architecturale avec les constructions voisines.
 - 2,50 m si le bâtiment annexé est implanté en limite de fond de parcelle.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

LES TOITURES

- Dans le cas de toitures à pentes, les pentes seront comprises entre 30° et 45°. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :
 - sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
 - sur des constructions respectant les critères énergétiques plus performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
 - ou si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1.50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bacs aciers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont interdites les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions, sauf pour les annexes.

REGLEMENT

LES FACADES

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes.

Les clôtures sur voie

Les clôtures formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra).

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés.

La partie opaque des clôtures n'excédera pas 1,20 m.

Les clôtures en grillage seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales **variées**.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum.

Sont interdits sur toutes clôtures :

- les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

LES MATERIAUX

- Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbérations, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc....

ELEMENTS DIVERS

Les volets roulants

Les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les panneaux solaires et autres dispositifs d'énergie renouvelable

Pour les constructions neuves, ils devront être intégrés dans les toitures et façades. Voir également article 15

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

REGLEMENT

Les installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visibles depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 5 m
Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

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

1 place par logement d'une surface de plancher égale ou inférieure à 30 m²
2 places par logement d'une surface de plancher supérieure à 30 m²
1 place visiteur pour 5 logements dans les opérations d'ensemble ou constructions comportant au moins 5 logements.

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.

▪ ***Pour les activités autorisées :***

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

▪ ***Pour les services :***

1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

▪ ***Autres occupations du sol :***

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit en outre 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.

REGLEMENT

- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

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

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

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

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

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

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

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10 :

- l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Il sera exigé que certaines places (à raison de 1 place /10 logements) puissent être équipées d'un dispositif de recharge adapté aux véhicules électriques.

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

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des sujets de développement équivalent choisis parmi des essences locales.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En UCa, une superficie d'au moins 30% du terrain sera traitée en espaces végétalisés (cf lexique).

En UCb, une superficie d'au moins 20% du terrain sera traitée en espaces de pleine terre.

Dans les deux zones, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, préférentiellement issues de la liste d'essences recommandées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

L'installation de dispositifs ou d'implantation favorisant les économies d'énergies est fortement conseillée.

L'emploi d'énergies renouvelables est autorisé dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et notamment dans les sites inscrits et classés qui couvrent la zone UC.

Ainsi, l'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera possible à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visibles depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

Zone UE

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les constructions et les secteurs à usage d'équipement public et collectif, à vocation sportive, sociale, culturelle et culturelle, de locaux municipaux et les aménagements de loisirs.

RAPPELS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique et des sites inscrit et classé)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique et des sites inscrit et classé)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit, est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans le site classé est soumise à autorisation spéciale au titre du site classé après avis de la commission départementale de la nature et de la protection des sites.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS DES SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel**,
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestière**,
- Les constructions à usage de **commerces**,
- Les constructions à usage **artisanal**,
- Les constructions à **usage hôtelier**,
- **Les entrepôts.**
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UE1,

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

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.
- **Zones concernées par le classement des bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 – Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du centre bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes
- et des conditions particulières éventuellement précisées :
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

REGLEMENT

- Les constructions à usage d'habitation si elles constituent le logement de personnel dont la présence sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés

3 - A l'intérieur d'un site classé (Château de Villiers-Le-Bâcle et de son parc), la présomption d'inconstructibilité est la règle.

Toutefois, il se peut que des constructions existent dans le périmètre :

- Leur confortation ou leur reconstruction en cas de sinistre sont autorisées, sous réserve de l'accord du Ministre chargé des sites ou de son délégué.
- Leur aménagement est autorisé, à condition de rester dans la limite des volumes existants.

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3.50 m depuis la voie d'accès, publique ou privée (cf lexique)

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

REGLEMENT

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire. Celui-ci doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du SIAHVVY et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif en vigueur.

Pour les rejets non domestiques, comme les rejets industriels ou assimilés éventuels, l'exploitant devra demander l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une de 50mm de retour 20 ans.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales selon les normes suivantes :

- avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

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

Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.

RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur

REGLEMENT

les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

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

2. MODALITES DE CALCUL :

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

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons en étage, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

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

3. REGLE GENERALE

Toutes les constructions nouvelles et les extensions seront implantées à au moins 5 m par rapport à l'alignement.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.
- Le long des cours d'eau et rigoles, aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Seuls l'aménagement et la rénovation des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du présent PLU (Juin 2017) est admis.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions seront implantées en limites séparatives ou en retrait d'au moins 2.50 m des limites.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- Les bâtiments annexes de faible importance (< 25 m²) et non destinées à l'habitation ou à l'activité (garage, ateliers de bricolage, réserves, ...) sont autorisées en fond de parcelle, à condition que leur hauteur totale en limite séparative n'excède pas 2,50 m.
- Les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Le long des cours d'eau et rigoles, aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Seuls l'aménagement et la rénovation des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du présent PLU (Juin 2017) est admis.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTE

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. Sa définition est donnée dans le lexique.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

REGLEMENT

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Les équipements techniques liés à la distribution d'énergie ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visibles depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

2 places par logement d'une surface de plancher supérieure à 30 m²

1 place par logement, d'une surface de plancher égale ou inférieure à 30 m²

- **Autres occupations du sol :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

REGLEMENT

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit en outre 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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des sujets de développement équivalent choisis parmi des essences locales.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une superficie d'au moins 20% du terrain sera traitée en espaces végétalisés (cf lexique)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, préférentiellement issues de la liste d'essences recommandées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

L'installation de dispositifs ou d'implantation favorisant les économies d'énergies est fortement conseillée.

L'emploi d'énergies renouvelables est autorisé dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et notamment dans les sites inscrits et classés.

Ainsi, l'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera possible à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visibles depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

Zone UF

(Préambule informatif)

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs d'activités présentes sur le territoire de Villiers-Le-Bâcle.

On distingue :

- *UFa : Ce secteur correspond aux installations économiques du CEA et d'ENEDIS en limite de la commune de Saclay.*
- *UFb : Zone d'activités des Gravières le long de la RD 36.*
- *UFc : zone correspondant aux activités de commerces et de services dans la zone hôtelière, notamment localisée en bordure de la RD 36 entre Voisins le Thuit et la zone des Gravières.*

RAPPELS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique et des sites inscrit et classé)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection du site inscrit)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans le site inscrit est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sauf en UFc
- les constructions à usage d'entrepôt d'une superficie de plus 3000 m² ;
- les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF2 ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées.

Dans la zone de danger autour d'OSIRIS, identifiée sur les règlements graphiques :

Sont de plus, interdites :

- les constructions à usage d'entrepôt, dont la surface cumulée par unité foncière est supérieure à 2000 m²
- les services publics et d'intérêt collectif, en dehors de ceux existants
- les établissements recevant du public de catégorie 1 à 4
- les établissements recevant du public de catégorie 5, dont la surface cumulée par unité foncière excède 100 m² de SDP
- les bâtiments destinés à recevoir des bureaux dont la surface cumulée par unité foncière excède 100 m² de SDP
- les équipements hôteliers
- les commerces dont la surface cumulée par unité foncière excède 70 m² de SDP.

Dans les lisières protégées (50m) autour des massifs boisés de plus de 100 ha (en dehors de sites urbains constitués), identifiées sur les règlements graphiques,

Toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UF1,

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

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

REGLEMENT

▪ **Zones concernées par le classement des bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Zones concernées par la zone C du plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome de Toussus le Noble**

Il convient de prendre en compte les nuisances et restrictions apportées dans le PEB.

▪ **Dans la zone de danger autour d'OSIRIS, identifiée sur les règlements graphiques, sont seules autorisées :**

- Les aménagements et réhabilitations de bâtiments existants sans changement de destination et à SDP inférieure ou égale de celle existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La reconstruction de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas dépasser l'emprise au sol d'origine et sans création de logement ou d'activités supplémentaires.
- Les ouvrages et installations nécessaires au transport et à la distribution d'énergie électrique.

▪ **Dans les zones de lisières de massifs boisés identifiés aux documents graphiques**

Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols
- maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces
- préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.
 - ✓ *les installations et aménagements seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole,*
 - ✓ *La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales,*
 - ✓ *L'aménagement et l'extension limitée de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU.*

2 – Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du centre bourg,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes**
- **de respecter les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU pour la zone UFb**
- **et des conditions particulières éventuellement précisées :**

- les constructions à usage exclusif d'entrepôts si leur surface n'excède pas 3000 m².

De plus en UFc :

- les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour l'entretien, le gardiennage des établissements autorisés

ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Les principes d'accès et de desserte devront respecter les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3.50 m depuis la voie d'accès, publique ou privée (cf lexique)

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En UFc :

Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise des voies doit être de 8 m. minimum. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m., cette largeur pourra être ramenée à 5 m. si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 m. si elle n'en dessert qu'un seul.

ARTICLE UF 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

REGLEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire. Celui-ci doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du SIAHVVY et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif en vigueur.

Pour les rejets non domestiques, comme les rejets industriels ou assimilés éventuels, l'exploitant devra demander l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales selon les normes suivantes :

- avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

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

Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.

RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

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

2. MODALITES DE CALCUL :

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

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons en étage, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

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

3. REGLE GENERALE

Toutes les constructions nouvelles et les extensions seront implantées à :

- au moins 5 m de l'alignement.
- au moins 10 m de l'alignement, pour les constructions implantées le long de la RD36.
- Au moins 15 m de l'alignement, pour les constructions et installations implantées en partie nord le long de la RD36 (UFa – installations RTE)

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

REGLEMENT

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Toutes les constructions nouvelles et les extensions seront implantées :

- jusqu'aux limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives à condition que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative respecte un minimum de 3 m.

Toute construction devra être implantée en dehors des bandes de lisières de massifs boisés identifiées au document graphique.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- Les bâtiments annexes de faible importance et non destinées à l'habitation ou à l'activité (garage, ateliers de bricolage, réserves, ...) sont autorisées en fond de parcelle, à condition que leur hauteur totale en limite séparative n'excède pas 2,50 m.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions, non contiguës devront être éloignées les unes des autres d'une distance minimum de 5 mètres.

Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en retrait sans minimum de recul.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

En UFa :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En UFb et UFc :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. Sa définition est donnée dans le lexique.

En UFa : non réglementée

En UFb et UFc : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m (faîtage ou acrotère).

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Les équipements techniques liés à la distribution d'énergie ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visibles depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE UF 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

REGLEMENT

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
2 places par logement d'une surface de plancher supérieure à 30 m²
1 place par petit logement, d'une surface de plancher égale ou inférieure à 30 m²
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services :**
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou résidences services :**
1 place par chambre ou unité d'hébergement
- **Autres occupations du sol :**
Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit en outre 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

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

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

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

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

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

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10 :

- l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

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

ARTICLE UF 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par

REGLEMENT

ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des sujets de développement équivalent choisis parmi des essences locales.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En UFb et UFc, une superficie d'au moins 20% du terrain sera traitée en espaces végétalisés (cf lexique)

Les abords de la Rigole de Chateaufort devront être laissés libres de toute construction et paysagés dans une bande de 3 m de part et d'autre.

En UFa et UFb, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, préférentiellement issues de la liste d'essences recommandées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UF 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

L'installation de dispositifs ou d'implantation favorisant les économies d'énergies est fortement conseillée.

L'emploi d'énergies renouvelables est autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et notamment dans les sites inscrits et classés qui couvrent la zone UA.

Ainsi, l'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera possible à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visibles depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

REGLEMENT

ARTICLE UF 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Zone N

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune et non constructibles, qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique. Toutes les constructions neuves sont interdites en dehors de celles liées aux exploitations forestières.

Des possibilités d'aménagement et d'extension limitées sont possibles pour les constructions existantes à usage d'habitation.

Un secteur Nzh concerne les ensembles de zones humides sur le Marais et ses abords jusqu'à la Mérantaise en limite de Gif sur Yvette.

RAPPELS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique et des sites inscrit et classé)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique et des sites inscrit et classé)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit, est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans le site classé est soumise à autorisation spéciale au titre du site classé après avis de la commission départementale de la nature et de la protection des sites.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.*
- *Certains espaces sont protégés au titre des « Espace Boisé Classé ». Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés. Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.*

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article N 2.

- **Dans les lisières protégées (50m) autour des massifs boisés de plus de 100 ha (en dehors de sites urbains constitués), identifiées sur les règlements graphiques :**

Toute nouvelle construction est interdite.

- **Dans les zones humides Nzh :**

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est interdit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Aussi, sont interdits :

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

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

Sont autorisées les occupations du sol dans les conditions suivantes :

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

- **Zones concernées par le classement des bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

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

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

- **Zones concernées par la zone C du plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome de Toussus le Noble**

Il convient de prendre en compte les nuisances et restrictions apportées dans le PEB.

- **A l'intérieur d'un site classé (Vallée de la Mérintaise et Château de Villiers-Le-Bâcle et de son parc), la présomption d'inconstructibilité est la règle.**

Toutefois, il se peut que des constructions existent dans le périmètre :

- Leur confortation ou leur reconstruction en cas de sinistre sont autorisées, sous réserve de l'accord du Ministre chargé des sites ou de son délégué.

ZONE N

- Leur aménagement est autorisé, à condition de rester dans la limite des volumes existants.

2 – Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- **de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, ou avec la sauvegarde des espaces naturels et paysagers environnants**
- **et des conditions suivantes :**
 - Les constructions si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière et agricole
 - Les bâtiments reconstruits à l'identique de bâtiments démolis depuis moins de 10 ans.
 - L'extension limitée à 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, des constructions à usage d'habitation existantes à cette même date.
 - L'extension d'une annexe existante à la date d'approbation de la présente modification, dans la limite de la règle d'emprise au sol maximale autorisée dans la zone limitée à 5% et 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

ZONE N

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire. Celui-ci doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du SIAHVVY et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif en vigueur.

Pour les rejets non domestiques, comme les rejets industriels ou assimilés éventuels, l'exploitant devra demander l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.

Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales selon les normes suivantes :

- avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

Toute installation industrielle ou assimilée non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.

RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

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

2. MODALITES DE CALCUL :

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

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture ;

Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.
- Le long des cours d'eau et rigoles, aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Seuls l'aménagement et la rénovation des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du présent PLU (Juin 2017) est admis.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions devront être implantées en retrait de 8 m minimum par rapport aux limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont

ZONE N

autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique).

- Les bâtiments annexes de faible importance et non destinées à l'habitation ou à l'activité (garage, ateliers de bricolage, réserves, ...) sont autorisées en fond de parcelle, à condition que leur hauteur totale en limite séparative n'excède pas 2,50 m.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Le long des cours d'eau et rigoles, aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Seuls l'aménagement et la rénovation des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du présent PLU (Juin 2017) est admis.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 5 % de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE

Pour les constructions à usage agricole ou forestier : 12 m au total

Pour les extensions de bâtiments autorisées sur les constructions à usage d'habitation elles devront respecter les volumes existants des constructions à aménager ou s'inscrire dans leur hauteur maximale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Les équipements techniques liés à la distribution d'énergie ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, toutes les constructions et installations ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

En dehors des murs existants, les clôtures seront à dominante végétale et réalisées sous forme :

- De haies vives composées d'essences locales variées (Cf essences recommandées en annexe au présent règlement)
- De matériaux naturels type bois éventuellement doublées de plantations d'essences locales.

ARTICLE N 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

ZONE N

Les aires de stationnement et leurs accès seront réalisés de manière à limiter l'imperméabilisation des sols (traitements et matériaux peu ou pas perméables, emprises limitées aux nécessités d'usage, etc.)

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Cependant, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, préférentiellement issues de la liste d'essences recommandées en annexe du présent règlement.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Zone A

(Préambule informatif)

CARACTERE

DE LA ZONE

Les zones A englobent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone correspond aux grands espaces agricoles du Plateau et aux parties inscrites dans les espaces à vocation agricole de la Zone de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ZPNAF).

Dans la zone A1 :

Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées à l'activité agricole.

Dans la zone A2 : *toute construction est interdite en dehors des polygones d'implantation sur le Moulin Neuf et en limite de Chateaufort Des bâtiments existants peuvent être repérés au titre de l'article L151.11 du Code de l'urbanisme, afin de permettre leur changement de destination dans les volumes existants.*

RAPPELS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique et des sites inscrit et classé)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre de protection de monument historique et des sites inscrit et classé)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit, est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans le site classé est soumise à autorisation spéciale au titre du site classé après avis de la commission départementale de la nature et de la protection des sites.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Toute construction nouvelle autre que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 suivant
- En zone A2, toute construction en dehors des extensions autorisées à l'article A2 et des polygones d'implantation figurant au plan du règlement graphique (pièce n°4 du dossier de PLU).
- Tout changement de destination en dehors de ceux énoncés à l'article A2, sur les bâtiments identifiés sur les plans au titre de l'article L151.11 du CU
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable.
- Dans une marge de recul de 250 m aux abords du CEA, les constructions et installations de toute nature.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- Dans la zone de danger de 250 m autour du CEA, identifiée au règlement graphique, toute construction est interdite
- **Dans les lisières protégées (50m) autour des massifs boisés de plus de 100 ha (en dehors de sites urbains constitués), identifiées sur les règlements graphiques**, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS

- **Dans les zones concernées par la zone C du plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome de Toussus le Noble**
Il convient de prendre en compte les nuisances et restrictions apportées dans le PEB.
- **Dans les zones concernées par le classement des bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

DE PLUS,

- **En zone A1, située hors de la zone de danger de 250 m autour du CEA, identifiées sur les règlements graphiques**
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;

ZONE A

- Sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, ou avec la sauvegarde des espaces naturels et paysages, les occupations du sol et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- **Dans toute la zone A1,** les constructions et installations si elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ou à l'aménagement de la RD36.

- **En zone A2 :**

A l'intérieur d'un site classé (Vallée de la Mérentaise),

la présomption d'inconstructibilité est la règle. Toutefois, il se peut que des constructions existent dans le périmètre. Sont autorisées :

- Leur confortation ou leur reconstruction en cas de sinistre, sont autorisées sous réserve de l'accord du Ministre chargé des sites ou de son délégué.
- Leur aménagement est autorisé, à condition de rester dans la limite des volumes existants.
- La reconstruction ou l'aménagement des abris à chevaux existants à la date d'approbation du PLU (Juin 2017).
- l'aménagement et la création de surface de plancher à vocation d'habitation ou d'hébergement hôtelier dans les volumes des bâtiments existants, repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151.11 du Code de l'Urbanisme (sur le Moulin Neuf dans le polygone d'implantation identifié et sur les Vassaux) et selon la destination qui leur est attribuée sur les documents graphiques.
- les constructions, abris et hangars nécessaires à l'activité agricole ou équestre sous réserve d'être inclus dans les polygones d'implantation figurant aux règlements graphiques sur le Moulin Neuf et en limite de Chateaufort le long de la RD95.
De plus, sur le Moulin Neuf, ils devront être accolés aux bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU (juin 2017)

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3.50 m depuis la voie d'accès, publique ou privée (cf lexique)

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

ZONE A

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire. Celui-ci doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du SIAHVVY et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif en vigueur.

Pour les rejets non domestiques, comme les rejets industriels ou assimilés éventuels, l'exploitant devra demander l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales selon les normes suivantes :

- avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

ZONE A

Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public et dans le milieu naturel.

Toute installation industrielle ou assimilée non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

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

2. MODALITES DE CALCUL :

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

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture ;

Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE :

Les constructions seront implantées :

- en retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 36.
- en retrait de 15 m au minimum par rapport à l'alignement de toutes autres voies.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

ZONE A

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.
- Les constructions annexes (définition dans un lexique) non intégrées ou séparées de celle(s)-ci, garage, abri de jardin etc..., devront être implantées derrière la construction principale (habitation, activité, équipement).
- Le long des cours d'eau et rigoles, aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Seuls l'aménagement et la rénovation des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du présent PLU (Juin 2017) est admis.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Toute construction sera implantée en retrait **d'au moins 8 mètres par rapport aux limites séparatives.**

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Le long des cours d'eau et rigoles, aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Seuls l'aménagement et la rénovation des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du présent PLU (Juin 2017) est admis.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage agricole ou nécessaires aux services collectifs : Non réglementé

Les extensions et aménagements du centre équestre du Moulin Neuf et de la Ferme des Vassaux sont autorisés dans les conditions suivantes :

Sur le Moulin Neuf, l'aménagement et la création de surfaces d'habitation dans les limites de 50% de l'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU (Juin 2017)

Ces possibilités d'aménagement et de création de surfaces de plancher doivent s'inscrire dans les volumes des bâtiments identifiés en habitation sur les documents graphiques au titre de l'article L151.11 du Code de l'Urbanisme.

Sur la Ferme des Vassaux, l'extension limitée à 10% de l'emprise au sol existante des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (juin 2017)

Dans la zone de danger de 250 m autour du CEA identifiée au règlement graphique, toute construction est interdite.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage agricole : 12 m au total

Pour les aménagements d'abris à chevaux autorisés : 4m au total

Pour les extensions de bâtiments autorisées sur les constructions à usage d'habitation, elles devront respecter les volumes existants des constructions à aménager ou s'inscrire dans leur hauteur maximale.

Pour les autres usages : respect des volumes des bâtiments existants, identifiés au titre de l'article L151.11 du Code de l'Urbanisme

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessous, les extensions autorisées pourront se faire dans la limite des hauteurs de bâti existant.
- Dans le cas d'ouvrages ou d'installations d'intérêt collectif, elle n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, les constructions et installations nouvelles seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

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

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs.)

Aspect architectural

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

ZONE A

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et les teintes naturelles devront être recherchés.

Les clôtures

En dehors des murs existants, les clôtures seront à dominante végétale et réalisées sous forme :

- De haies vives composées d'essences locales (Cf essences recommandées en annexe au présent règlement)
- De matériaux naturels type bois éventuellement doublées de plantations d'essences locales.

ARTICLE A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

De plus, pour les constructions à usage d'habitat autorisé dans la zone (nouveau, reconstruit ou transformé)

: Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 50 m² de surfaces de plancher avec 1 maximum de 3 place par logement.

Les aires de stationnement et leurs accès seront réalisés de manière à limiter l'imperméabilisation des sols (traitements et matériaux peu ou pas perméables, emprises limitées aux nécessités d'usage, etc.)

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

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 aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- Les plantations seront choisies parmi des essences locales, préférentiellement issues de la liste d'essences recommandées en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

L'installation de dispositifs ou d'implantation favorisant les économies d'énergies est fortement conseillée. L'emploi d'énergies renouvelables est autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et notamment dans les sites inscrits et classés qui couvrent la zone UA.

Ainsi, l'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera possible à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visibles depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

ANNEXES

ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



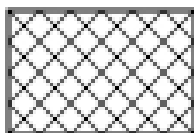
Trame EBC

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

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I . DISPOSITIONS GENERALES

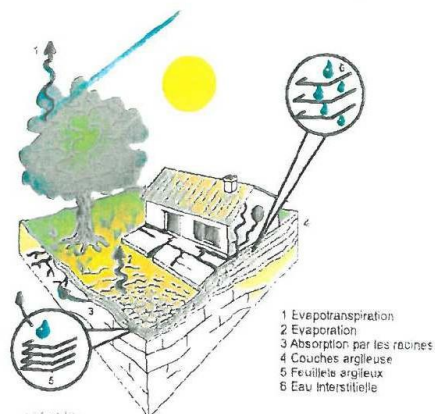
1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES A DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



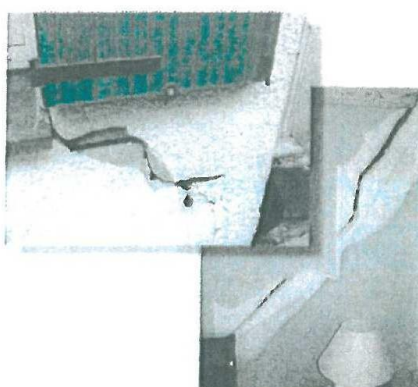
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

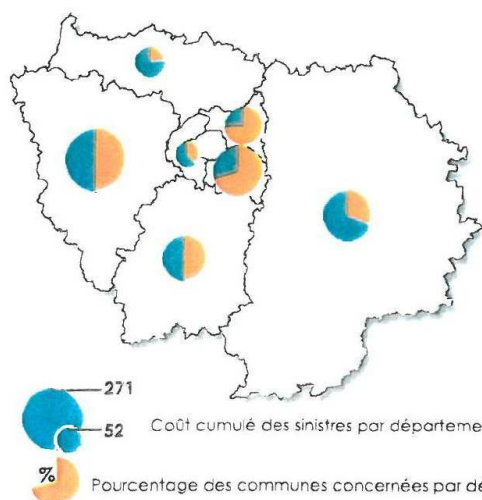
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



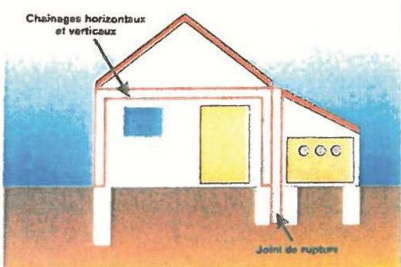
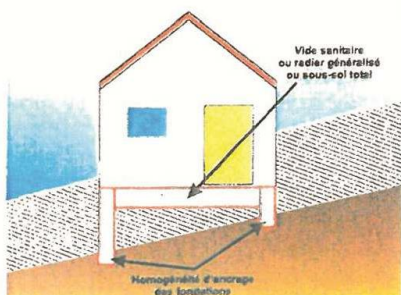
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNA

Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

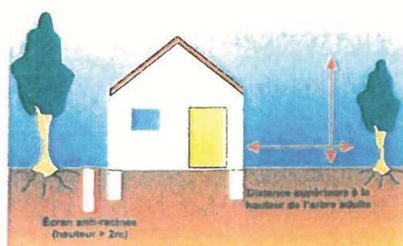
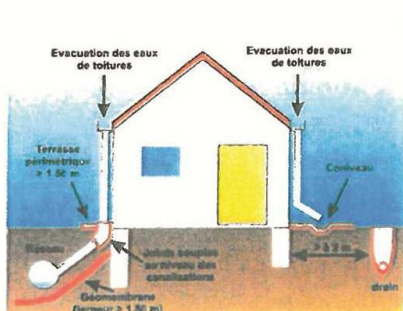
Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover



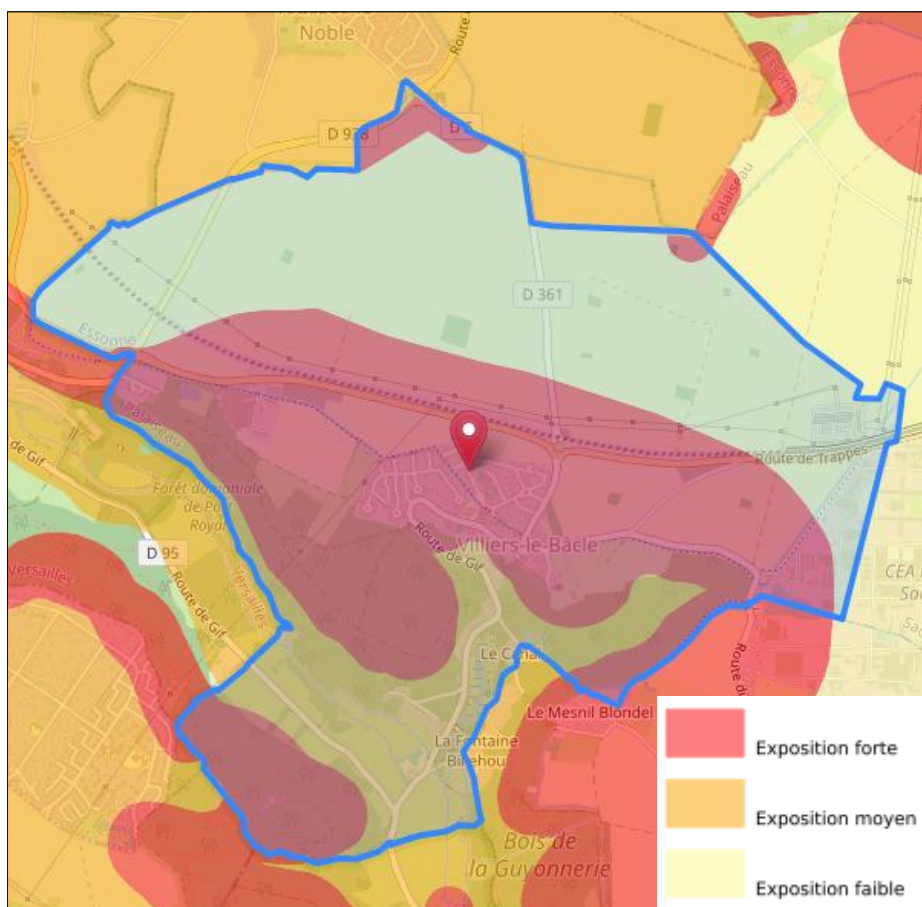
Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

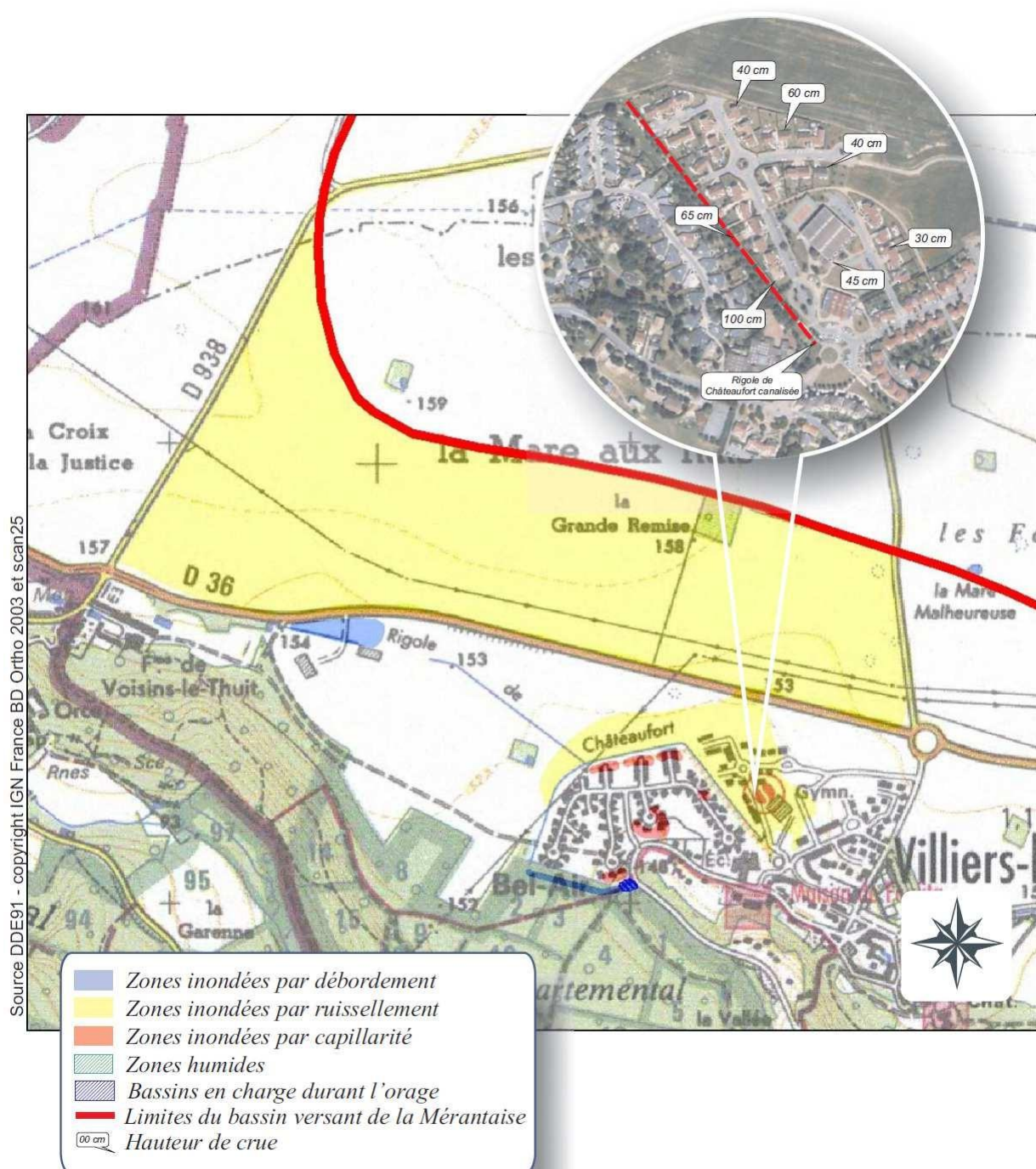
LOCALISATION DE L'ALEA « RETRAIT –GONFLEMENT » DES ARGILES



INFORMATIONS SUR LES RISQUES D'INONDATIONS

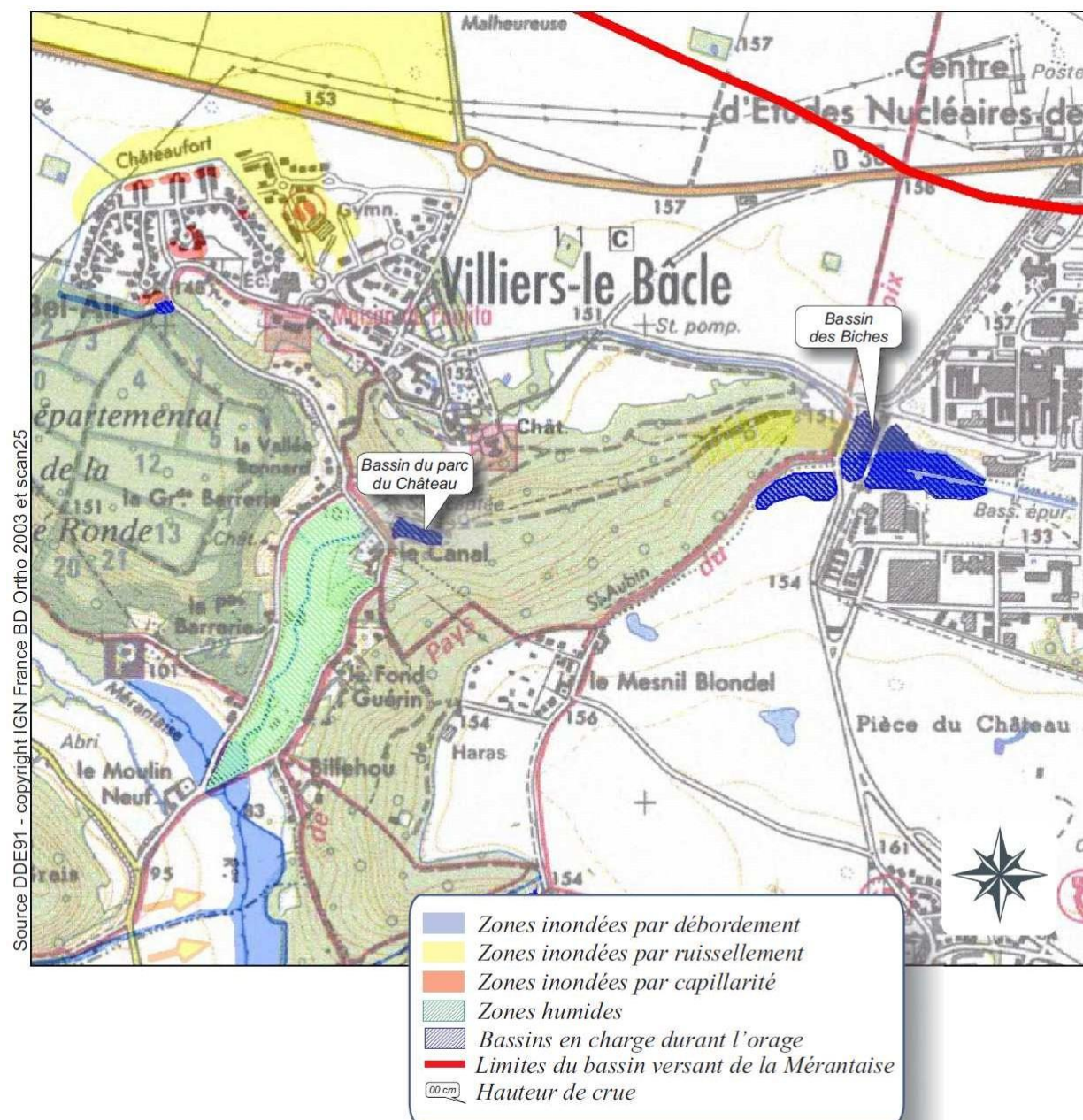
Carte des zones inondées à Villiers-le-Bâcle suite à l'orage du 29 avril 2007

Planche 1 – résidence des 4 Noyers



Source : Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, août 2007.

Planche 2 – propriété du Château



Source : Direction Départementale des territoires de l'Essonne, août 2007.

LISTE DES PLANTATIONS D'ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

Espece (nom latin)	Espece (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaïne	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseillier à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Jun / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Jun / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atracineria</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseaux	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques unes.

Lierre (*Hedera helix*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>

Dans les zones humides Nzh et abords des cours d'eau

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Barbarea vulgaris	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
Calystegia sepium	Liseron des haies		eutrophiles
Carduus crispus	Chardon crépu		eutrophiles
Cirsium oleraceum	Cirse maraîcher		mésotrophiles
Cirsium palustre	Cirse des marais		mésotrophiles
Dipsacus fullonum	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
Epilobium hirsutum	Epilobe hérissé		eutrophiles
Epilobium tetragonum	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
Filipendula ulmaria	Reine-des-prés		
Humulus lupulus	Houblon		eutrophiles
Hypericum tetrapterum	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
Lythrum salicaria	Salicaire commune		mésotrophiles
Myosoton aquaticum	Céraiste aquatique		eutrophiles
Scrophularia auriculata	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
Stachys palustris	Epiaire des marais		mésotrophiles
Symphytum officinale	Consoude officinale		
Thalictrum flavum	Pigamon jaune		mésotrophiles
Valeriana officinalis	Valériane officinale		
Galium uliginosum	Gaillet des fanges	Tourbières	
Lotus pedunculatus	Lotier des fanges		
Ranunculus flammula	Renoncule petite-douve		
Succisa pratensis	Succise des prés		
Cardamine pratensis	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Epilobium	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes,

ANNEXES

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
parviflorum			hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Galium palustre	Gaillet des marais	Prairies	européennes, hygrophiles longuement inondables
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha aquatica	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables