GOMETZ-LA-VILLE
Place de la Mairie
91400 GOMETZ-LA-VILLE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

4.1 REGLEMENT ECRIT



Document approuvé en Conseil Municipal le 8 octobre 2019
Corrigé suite aux remarques du contrôle de légalité
par délibération du 28 janvier 2020

SIAM URBA AMÉNAGEMENT URBANISME
THEMA INGÉNIEURS CONSEILS ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE //

TITRE I. Dispositions générales 3

TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines 9

- **Zone UA** *10*
- **Zone UB** *26*
- **Zone UH** *43*
- **Zone UI** *60*
- **Zone UL** *75*

TITRE III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser 87

- **Zone AUC** *88*

TITRE IV. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles 103

- **Zone A** *104*
- **Zone N** *117*

TITRE V. Annexes au règlement 128

- **Annexe 1 :** Lexique *129*
- **Annexe 2 :** Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des sols argileux *136*
- **Annexe 3 :** Liste indicative des essences végétales locales recommandées *141*
- **Annexe 4 :** Vues à préserver *144*
- **Annexe 5 :** Documents complémentaires produits par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse *145*
- **Annexe 6 :** Enveloppes d'alerte de présence de zones humides *147*
- **Annexe 7 :** Voies principales nécessitant un retrait de l'implantation du portail *150*
- **Annexe 8 :** Plan des circulations agricoles principales *151*

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
  - relatif aux routes à grande circulation.
  - relatif au stationnement sur certaines catégories de constructions.

- les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n° 6 du dossier de PLU

- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatives :
  - Aux périmètres sensibles ;
  - Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles ;
  - Aux zones d'aménagement concerté lorsqu'elles existent.

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

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

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

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

Voie concernée	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RD40	10 m
RD131	30 m
RD988	30 m
Tronçon de la RD131 *sur la commune de Briis-sous-Forges*	30 m
Tronçon de la RD988 *sur le territoire de Limours*	100 m
Liaison RD131-RD958	30 m
Déviation de Gometz-la-Ville	30 m

  Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément au Code de l'Urbanisme.

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

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
  - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

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

3.2. LE PLU réserve les emplacements nécessaires

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

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

3.3. LE PLU protège certains espaces boisés et plantations

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions des article II-3 des règles ci-après.

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

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

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 – PERMIS DE DEMOLIR, CLOTURES ET DIVISIONS

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

En outre, et comme le propose l'article R151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à ce que « *[…] dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet [soit] apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme ».*
Ce positionnement permet de garantir une pérennisation des règles choisies et d'une harmonisation des implantations de nouvelles constructions au regard notamment du respect des distances aux limites séparatives et des modalités liées à l'emprise au sol maximale autorisée.

Article 6 – RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

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

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment – légalement construit - a été détruit ou démoli depuis moins de 5 ans,** la reconstruction à l'identique sera admise en fonction des règles du PLU en vigueur.
  L'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé. Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Article 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 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 ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

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

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'une règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

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 :

« 1º 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 ;
2º Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

Article 8 – 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 sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.

I . DISPOSITIONS GENERALES

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

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Par ailleurs, pplusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité de l'emplacement n°1 ,réservé à l'aménagement et sécurisation de la route de Frileuse :

- Liaison aérienne 225 kV n o 1 ST-AUBIN - MONTJAY – VILLEJUST
- Liaison aérienne 225 kV n o 1 ELANCOURT - MONTJAY – VILLEJUST

Les travaux envisagés à proximité devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés.

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

L'article L151.1.12 du code de l'urbanisme précise que lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

La pièce n°4.2 « Recommandations architecturales » vient compléter les dispositions du présent règlement à titre de recommandations et de sensibilisation urbaines, architecturales et paysagères.

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

Aussi, en application des articles L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme, il ne peut être interdit les toitures terrasses si celles-ci sont mises en place pour « *l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés* ».

Toutefois, compte tenu de l'inscription de l'ensemble du territoire dans le périmètre du parc Naturel Régional de la haute-Vallée de Chevreuse, le service instructeur veillera à la qualité de l'insertion des futures constructions et aménagements dans le respect des qualités qui ont prévalues à leur inventaire et la protection de l'ensemble du territoire et s'assurera que ces dispositifs ne mettent pas en cause la qualité des sites, paysages et milieux inventoriés sur la commune (sites et monuments historiques classés ou inscrits).

Les plans de zonage identifient les immeubles à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel et historique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone correspond au cœur du village de Gometz la Ville. Elle est équipée et desservie par tous les réseaux et accueille quelques commerces et activités artisanales.

- En UA elle englobe le tissu ancien implanté le long des routes de Chartres et de Janvry.
- En UAa, elle comprend une partie de la ZAC.
- En UAb, elle intègre les parties à aménager dans le cadre de l'aménagement du cœur de bourg.

Elle se caractérise par :

- la présence de bâtiments ruraux (corps de fermes, maisons rurales)
- un bâti implanté généralement à l'alignement (façades principales ou pignon), formant un front bâti dense
- des cœurs d'îlots sous densifiés aménagés en cours et jardins.
- des hauteurs de bâtiments de R+1 +combles

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre village. À ce titre, elle doit maintenir le caractère architectural dense et la mixité des fonctions présentes.

Aussi, 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.

Une attention particulière est portée à la sauvegarde des corps de fermes et bâtiments ruraux caractéristiques.

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis du PNR.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- L'installation de climatiseurs et pompes à chaleur en façade est soumise à déclaration préalable en application de l'article R-421-17 du code de l'urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UA I-2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UA I-2)

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

SONT DE PLUS INTERDITS :

EN TOUTES ZONES UA :

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé.

- **En matière d'activités :**
  - Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
    - de bâtiments à vocation industrielle,
    - les installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UA 1,
    - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de services d'une surface de plancher supérieure à 300 m²,
    - de bâtiments d'élevage,
    - les entrepôts.
  - Le changement de destination des locaux commerciaux existants en habitation.

- **En matière d'équipements ou de loisirs :**
    - les stands et champs de tir, les pistes de karting, centres hippiques.

- **En matière d'installations et de travaux divers :**
  - Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
  - Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
  - Les carrières et extraction de matériaux.
  - Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
  - Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
  - Les antennes relais de téléphonie mobile.

- **En matière de démolition :**
  - La démolition des bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L151.19 du CU sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

DE PLUS, EN UAa, sont interdits le long de la Route de Chartres :

- Les abris de jardins ;
- Les vérandas ;
- Les auvents;
- Les garages individuels accolés ou non à la construction principale.

Article UA I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES

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

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

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- **<u>Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides »</u>**

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

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

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

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

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

- **Dans les secteurs concernés par les mesures d'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers en annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

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

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

À ce titre, les restructurations pour raisons techniques et de sureté sont autorisées si elles restent dans le langage architectural initial ayant justifié le repérage du bâtiment au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme, et avec l'accord du service instructeur. Une extension inférieure à 20 m² pourra être autorisée.

2 – Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et de respecter les conditions particulières et supplémentaires suivantes :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,**

- **de ne pas générer des dangers, de nuisances, de gêne ou d'insalubrité pour le voisinage**
- **et des conditions particulières fixées ci-après :**

- Les constructions nouvelles d'activités artisanales ou commerciales existantes dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
- La confortation d'installations classées soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une atténuation des nuisances et des risques,
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre dans un délai maximum de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies dans un délai maximum de 5 ans.
- L'aménagement, la reconversion des fermes identifiées aux documents graphiques en vue de l'accueil d'habitat ou d'activités sous réserve de ne pas modifier leur aspect extérieur,
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UA 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction de bâtiments agricoles existants, uniquement avec l'accord du service instructeur.

Article UA I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les programmes de 10 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 20 % minimum (arrondi au chiffre supérieur) de logement social. En cas d'opération mixte, la part de logements aidés ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

1. REGLES GENERALES

- **En UA et UAa** : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40 %** de la superficie de l'unité foncière
- **En UAb** : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60 %** de la superficie de l'unité foncière

Par ailleurs,

- **En UA :** Une extension de bâtiments agricole pourra être autorisée dans la mesure d'une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, et ce avec l'accord du service instructeur.

2. EXEMPTIONS *:*

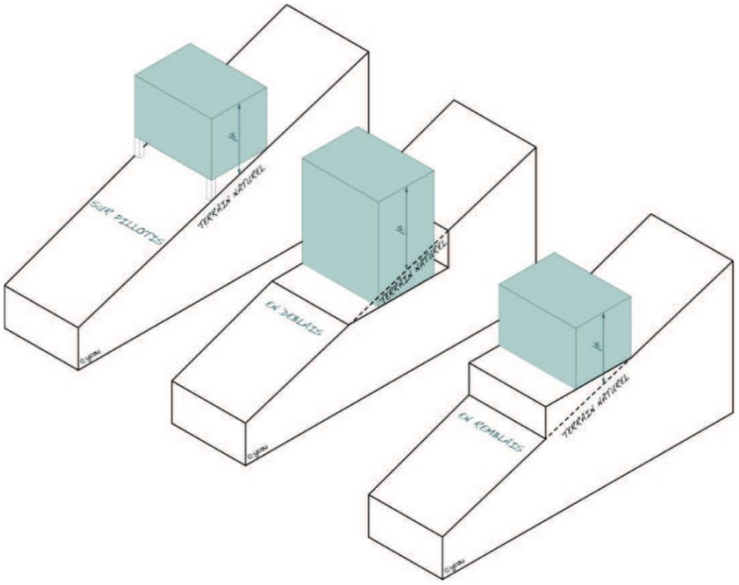
Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

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

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



2. REGLES GENERALES

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).
- La hauteur des constructions agricoles ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.
- Le nombre maximum de niveaux admissibles est :
  - Rez de chaussée, un étage et comble (R+1+C) en **UA et UAb.**
  - Rez de chaussée et comble (R+C) en **UAa.**

3. EXCEPTIONS :

- La reconstruction après sinistre de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

II-1-3 : Règles d'implantation

… par rapport aux voies et emprises publiques

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

2. MODALITÉS DE CALCUL

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

Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises.

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

3. REGLES GENERALES

- **En UA et UAa** : Les constructions principales seront implantées conformément au tracé figurant sur les documents graphiques.
- **En UAb :** Les constructions principales seront implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement de la voie.

4. EXEMPTIONS

- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

5. EXCEPTIONS

- Les constructions annexes ne sont pas réglementées.
- Les portails devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement, sur l'ensemble des voies principales figurant en annexe n°7.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

… par rapport aux limites séparatives

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain, y compris les voies privées ou cours communes existantes à la date d'approbation du présent PLU ou futures.

2. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- **En UA :** Les constructions principales doivent être édifiées jusqu'à l'une au moins des limites séparatives latérales.

  En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de la façade devra s'éloigner d'au moins :
  - 2,50 mètres de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues
  - 6 mètres de la limite séparative si la façade comporte des vues.

  Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.
- **En UAa et UAb :** Les constructions principales peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre.

3. EXCEPTIONS

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

4. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolées d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m², pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci.
- Les autres constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Les piscines et leurs annexes techniques devront être implantées à au moins 2,5 mètres de la limite séparative. Mesure prise au bord de l'eau.

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

1. REGLES GENERALES

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
Une distance d'au moins 2,5 mètres est imposée entre un bâtiment et une piscine couverte (non couverte initialement). Mesure prise au bord de l'eau.

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

II-2-1 : Généralités

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.

  Il convient de se référer au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement et qui complète les dispositions du présent article.

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

  Les travaux réalisés sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur. Pour autant, un bâtiment agricole repéré au titre de l'article L151-19 pourra être restructuré pour raisons techniques et de sureté s'il reste dans le langage architectural initial et avec l'accord du service instructeur.

II-2-2 : Prescriptions générales

1. VOLUMES ET TERRASSEMENTS

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

2. LES TOITURES

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- 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 aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures terrasses sont interdites, sauf en secteur UAa, où des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent être autorisées sur des parties de la construction non dominantes.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies, les lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface des toitures.

Les matériaux

- L'utilisation de matériaux traditionnels et naturels devra être favorisé.
- L'emploi de fibro-ciment est interdit. L'utilisation de tôles métalliques ou galvanisées à l'état brut est interdite.

3. LES FACADES

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

Les matériaux

- L'utilisation de matériaux traditionnels et naturels devra être favorisé.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- 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....

4. LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
  Elles devront favoriser le passage de la petite faune (petites ouvertures au pied des clôtures).
  Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.

- **<u>Sur les voies et domaine public :</u>**
  - Les clôtures seront réalisées :
    - soit par un mur plein enduit ou en pierres apparentes,
    - soit par un muret surmonté de grille.
  - Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.

- **<u>En limite séparative :</u>**
  - Les clôtures en plaques béton armé peintes ou enduites entre poteaux sont admises sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.
  - Les clôtures seront réalisées de préférence avec des murets de faible hauteur ou des grillages doublés de haies d'essences locales.

- **De plus, en UAa uniquement :**
  Hormis sur les limites de fond de parcelles bordant la route de Chartres, les clôtures sont constituées de murs bahut d'une hauteur de 0,80 mètres surmontés d'une grille, le tout n'excédant pas 1,60 m. Elles doivent être agrémentées de plantes grimpantes.

5. LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

6. 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** devront être intégrés dans les toitures.

- **Les portails** ne devront pas s'ouvrir vers l'espace public.

- **Les autres dispositifs d'énergie renouvelable** situés en façade et/ou pignons ne devront pas être visibles du domaine public.

7. EXEMPTIONS

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

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

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

1. PERFORMANCES ENERGETIQUES :

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

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

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

- 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.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'insertion paysagère des dispositifs énergétiques devra privilégier une localisation non visible depuis l'espace public ; pour cela les poses au sol, sur des couvertures ou sur des façades devront être favorisées.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades ou pignons non visibles depuis l'espace public et devront veiller à limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

3. LOCAUX ET LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

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.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural et végétal qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules… doivent être plantés à une distance minimale de 6 mètres des voies publiques ou privées.

2. REGLES GENERALES POUR LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Une superficie d'au moins 10% du terrain sera traitée en espaces végétalisés (cf. définition dans le lexique).
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces de stationnement seront traités en espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables.

– **De plus en UAa uniquement :**

  - Les jardins le long de la route de Chartres sont aménagés en espaces verts plantés. Sont interdites toutes haies occultantes.
  - Sur la place de la Ferme, les espaces libres de construction et de stationnement sont aménagés en espaces verts.
  - Le long des murs bahut, le long des clôtures séparatives et contre les pignons des garages, les plantations de grimpantes sont seules autorisées (clématites, glycines, chèvrefeuilles et autres grimpantes…).
  - La plantation d'essences de type conifères est interdite.

Article UA II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

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

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

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

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

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

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

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

- **Habitat** : **En UA et UAb :**
  - 2 places maximum par logement dont une à l'intérieur des bâtiments
  - Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.

  En UAa :
  - 2 places / logement dont une couverte
  - 1 place « visiteurs » pour 5 logements sera réalisée

- **Bureaux :** 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

- **Autres activités :** 40 % de la surface de plancher de l'activité.

- **Autres destinations :** Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- ***Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :***
  Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :
  - *d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.*
  - *d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².*

- ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***
  - *A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.*

- ***Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :***
  - *A minima une place pour dix employés.*
  - *Des places visiteurs devront également être prévues.*

- ***Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher,***
  - *Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.*

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

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

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

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

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

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

Pour les 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 locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

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

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

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

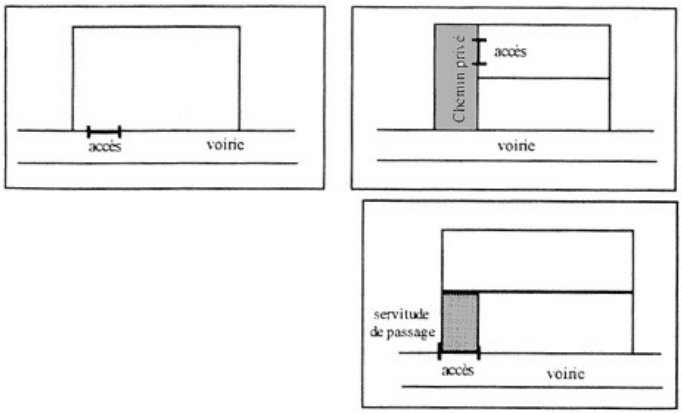
L'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements devra être privilégiée afin de limiter autant que possible la non-imperméabilisation du sol.

III - Équipement et réseaux

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

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.



Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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

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

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

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

Voies nouvelles :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

En outre, en UAa, les accès directs aux véhicules sont interdits sur la route de Chartres.

Article UA III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

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

III-2-2 : Assainissement

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

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents, même traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.
- L'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux de lavage et de rinçage d'engins avant rejet est exigée.
- En accord avec le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau des eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement. Seules les eaux de lavage de filtres sont à rejeter dans le réseau d'eaux usées.

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.). La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 55mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha pour le SIVOA et 50mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1,2L/s/ha pour le SIAHVY.
- 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 précédentes afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

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

Eaux résiduelles agricoles

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

3. **Autres**

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

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

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

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

ZONES UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone correspond aux extensions plus ou moins récentes du village. Elle est constituée de pavillons implantés sous une forme organisée ou individuelle.
Elle se compose de :

- **la zone UBa**, regroupant le Verger, la Pépinière, le Lavoir issus du programme de la ZAC de Brionne,
- **la zone UB** regroupant les autres tissus pavillonnaires du village.

Elle se caractérise par :

- des implantations en retrait des voies
- des hauteurs de bâti plus modestes
- un tissu plus aéré
- des continuités de clôtures minérales ou végétales.

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.

Toutefois, elle est largement urbanisée et son évolution se fera principalement par l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes.

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis du PNR, et à celui de l'ABF pour le secteur du Verger.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- L'installation de climatiseurs et pompes à chaleur en façade est soumise à déclaration préalable en application de l'article R-421-17 du code de l'urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UB I-2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UB I-2)

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

SONT DE PLUS INTERDITS :

- **En matière d'activités :**
  - les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
    - de bâtiments à vocation industrielle
    - les installations classées en dehors des conditions de l'article UB 2,
    - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,

- **En matière d'équipements ou de loisirs :**
  - les stands et champs de tir, les pistes de karting, centres hippiques.

- **En matière d'installations et de travaux divers :**
  - Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
  - Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
  - Les carrières et extraction de matériaux,
  - Les campings, caravanings, habitations légères de loisirs et stationnements isolés,
  - Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
  - Les antennes de téléphonie mobile.

Article UB I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES

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

- **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de l'Orge et de la Sallemouille)**

  Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi.

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

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides »**

  Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :
  - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
  - Les affouillements, exhaussements ;
  - La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
  - Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
  - L'imperméabilisation des sols ;
  - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes à racines rampantes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

- **Dans les secteurs concernés par les mesures d'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers en annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

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

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

À ce titre, les aménagements et reconversions sont autorisés dans l'enveloppe des bâtiments existants et dans le respect de l'aspect extérieur de la construction existante. Une extension inférieure à 20 m² pourra être autorisée.

2 – Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, à la qualité des terres arables et de respecter les conditions particulières et supplémentaires suivantes :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,**
- **de ne pas générer des dangers, de nuisances, de gêne ou d'insalubrité pour le voisinage**
- **et des conditions particulières fixées ci-après :**

- Les installations classées soumises à déclaration,
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre dans un délai maximum de 5 ans.

- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies dans un délai maximum de 5 ans.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; en outre, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Article UB I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les programmes de 10 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 20 % minimum (arrondi au chiffre supérieur) de logement social. En cas d'opération mixte, la part de logements aidés ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

1. REGLES GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

2. EXEMPTIONS *:*

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

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

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

2. REGLES GENERALES

En secteur UB :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est : Rez de chaussée - un étage et comble (R+1+C)

En secteur UBa :

La hauteur globale des constructions n'excèdera pas 9 mètres au faîtage, soit Rez de chaussée, 1 étage et 1 niveau de comble ou Rez-de-chaussée et 2 étages dans le cas de toitures terrasses végétalisées.

3. EXCEPTIONS :

- L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; en outre, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-3 : Règles d'implantation

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

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

2. MODALITÉS DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.
Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises.
Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLES GENERALES

EN UB : Les constructions principales seront implantées :

- soit, avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues ou desservis par plusieurs voies, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès.
- soit, dans le cas de construction jouxtant une construction en bon état, édifiée avec un retrait inférieur à 5 mètres, la nouvelle construction pourra être implantée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.

En UBa : les constructions principales seront implantées avec un retrait minimal de 6 mètres de l'alignement. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues ou desservis par plusieurs voies, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès principal, qui doit être mentionné à la demande de permis.

Par ailleurs, en toute zone UB et sous-secteur UBa, les riverains d'un cours d'eau non domanial (la Sallemouille) sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu (*article L.215-2 du Code de l'Environnement*). Ils doivent donc en assurer l'entretien. Aussi, ces derniers ont l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.

4. EXEMPTIONS

- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente, …) peuvent être admis dans la marge de recul de 5 mètres.
- Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de deux rues).

5. EXCEPTIONS

- Les portails devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement, sur l'ensemble des voies principales figurant en annexe n°7.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.

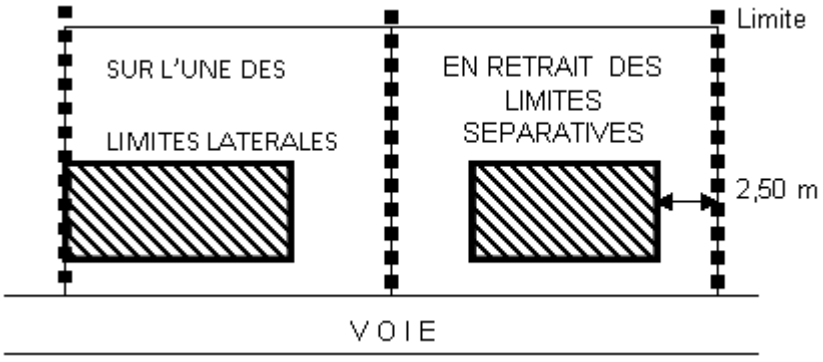
- **… par rapport aux limites séparatives**

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain, y compris les voies privées existantes à la date d'approbation du présent PLU.

2. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- Ces constructions peuvent être édifiées :
  - soit sur une limite séparative
  - soit en retrait des limites séparatives



En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de la façade devra s'éloigner d'au moins :

- 2,50 mètres de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues
- 8 mètres de la limite séparative si la façade comporte des vues.

Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

- **De plus en UBa uniquement :** Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10m par rapport au fond de parcelle, sauf celles faisant l'objet de marges de recul indiquées au plan de zonage (15m).

3. EXCEPTIONS

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identique de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.

4. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolées d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m², pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci.
- Les autres constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Les piscines et leurs annexes techniques devront être implantées à au moins 2,5 mètres de la limite séparative. Mesure prise au bord de l'eau.

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

1. REGLES GENERALES

- Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Une distance d'au moins 2,5 mètres est imposée entre un bâtiment et une piscine couverte (non couverte initialement). Mesure prise au bord de l'eau.

2. EXCEPTIONS :

La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires qui ne respectaient pas ces règles.

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

II-2-1 : Généralités

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.

  Il convient de se référer au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement et qui complète les dispositions du présent article.

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

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

II-2-2 : Prescriptions générales

1 VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
  Dans le cas de constructions avec sous-sol existants, le rez-de-chaussée devra être à une hauteur inférieure à 1,50 mètre du terrain naturel, sauf difficultés techniques connues.

- **En secteur UBa** : Les garages en sous-sol sont interdits. Toutefois, les sous-sols accessibles seulement par l'intérieur de la construction sont autorisés.

2. LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (y compris garages accolés), aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction non dominantes.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées.
- 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 ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les matériaux

- L'emploi de fibro-ciment est interdit. L'utilisation de tôles métalliques ou galvanisées à l'état brut est interdite.

3. LES FACADES

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

Les matériaux

- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- 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....

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

4. LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
Elles devront favoriser le passage de la petite faune (petites ouvertures au pied des clôtures).

- **<u>En secteur UB :</u>**
  - <u>Sur les voies et domaine public :</u>

    Les clôtures seront réalisées :
    - soit par un mur plein enduit ou en pierres apparentes
    - soit par un muret surmonté de grille.
    - soit d'un grillage doublé d'une haie

    Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.

- <u>En limites séparatives :</u>

  Les clôtures en plaques béton armé peintes ou enduites entre poteaux sont admises sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.
  Les clôtures seront réalisées de préférence avec des murets de faible hauteur ou des grillages doublés de haies d'essences locales.

- **<u>En secteur UBa</u> :**
  - <u>Sur les voies et domaine public :</u>

    Les clôtures seront composées :
    - Soit d'un grillage ou de grilles, doublés d'une haie végétale
    - soit d'un muret d'aspect pierres ou enduit, d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté d'une grille.

    Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 m.

  - <u>Le long des limites séparatives</u> :

    Elles seront composées de grilles ou grillages doublés de haies.
    Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 m.

5. LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

6. 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 devront être intégrés dans les toitures.

Les portails ne devront pas s'ouvrir vers l'espace public.

Les autres dispositifs d'énergie renouvelable situés en façade et/ou pignons ne devront pas être visibles du domaine public.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

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

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

1. PERFORMANCES ENERGETIQUES :

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

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

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

- 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.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades ou pignons non visibles depuis l'espace public et devront veiller à limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

3. LOCAUX ET LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

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.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non bâti.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que peupliers, saules…doivent être à une distance d'au moins 6 mètres des voies publiques ou privées.
- En bordure des espaces agricoles ou naturels, des haies hautes constituées d'essences locales seront plantées ou conservées.

2. REGLES GENERALES POUR LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En UB : une superficie d'au moins 40% du terrain sera traitée en espaces végétalisés (cf. définition dans le lexique). De plus, 5% de l'espace devant être végétalisé devra être situé en façade de l'habitation principale.

En UBa : une superficie d'au moins 45% du terrain sera traitée en espaces végétalisés (cf. définition dans le lexique).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces de stationnement seront traités en espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables.

3. EXEMPTIONS

- la reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

Article UB II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

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

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

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

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

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

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

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

- Habitat
  - 2 places / logement dont une couverte.
  - Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- Bureaux : 1 place pour 55 m² de surface de plancher.
- Activités 20 % de la surface de plancher
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

EXEMPTIONS

- la reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- ***Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :***
  Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :
  - *d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.*
  - *d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².*

- ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***
  - *A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.*

- ***Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :***
  - *A minima une place pour dix employés.*
  - *Des places visiteurs devront également être prévues.*

- ***Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher,***
  - *Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.*

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

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

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

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

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

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

Pour les 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 locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

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

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

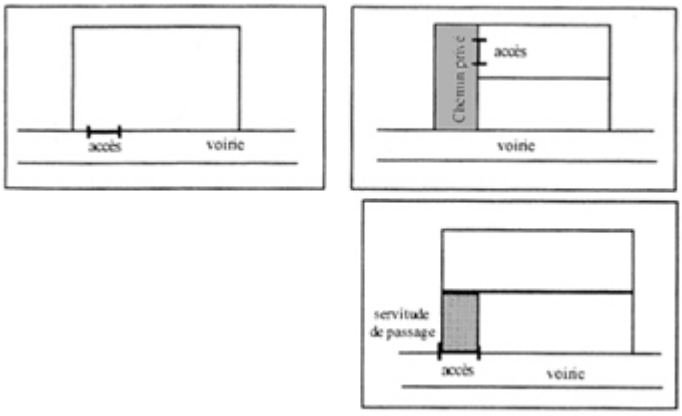
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

L'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements devra être privilégiée afin de limiter autant que possible la non-imperméabilisation du sol.

III - Équipement et réseaux

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

III-1-1 : Accès



Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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

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

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

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

Voies nouvelles :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

En outre, **en UBa**, les accès directs aux véhicules sont interdits sur :

- sur la route des Molières
- sur la route de Beaudreville.

Seuls des accès piétonniers seront admis.

Article UB III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

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

III-2-2 : Assainissement

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

1. **Eaux usées**

   - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

   - Toute évacuation des eaux usées ou des effluents, même traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

   - L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.
   - En accord avec le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau des eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement. Seules les eaux de lavage de filtres sont à rejeter dans le réseau d'eaux usées.

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.). La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 55mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha pour le SIVOA et 50mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1,2L/s/ha pour le SIAHVY..
   - 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 précédentes afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

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

3. **Autres**

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

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

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

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

ZONES UH

CARACTERE ET VOCATION DES ZONES

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone concerne les hameaux qui, pour la majorité, se sont développés autour de fermes agricoles (Beaudreville, Mauregard, la Vacheresse, La Folie Rigault, la Gruerie, etc .)
Ces hameaux se sont développés progressivement pour devenir aujourd'hui des ensembles urbains.

Secteurs distingués :

- UH : les hameaux de Beaudreville, Mauregard, la Vacheresse, la Gruerie et la Folie Rigault.
- UHa : Partie du hameau de la Gruerie faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble donnant accès uniquement sur la rue du Chateau.

Cette zone est destinée à recevoir des habitations, des activités agricoles, et para-agricoles ou éventuellement artisanales.
Il s'agit pour ces hameaux de pouvoir évoluer et se renouveler.

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis du PNR, et à celui de l'ABF.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- L'installation de climatiseurs et pompes à chaleur en façade est soumise à déclaration préalable en application de l'article R-421-17 du code de l'urbanisme.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UH I-2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UH I-2)

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

SONT DE PLUS INTERDITS :

- **En matière d'activités :**
  - Les constructions ou installations nouvelles à usage d'activités industrielles,
  - Les entrepôts en dehors de ceux liés aux exploitations agricoles.
  - L'hébergement hôtelier, non constitué en gîte.

- **En matière d'équipements ou de loisirs :**
  - les stands et champs de tir, les pistes de karting, centres hippiques.

- **En matière d'installations et de travaux divers :**
  - les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
  - le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
  - Les carrières et extraction de matériaux,
  - Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs,
  - Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
  - les antennes de téléphonie mobile

Article UH I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES

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

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

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- **Dans les secteurs concernés par les zones humides :**

  Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :
  - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
  - Les affouillements, exhaussements ;
  - La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
  - Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
  - L'imperméabilisation des sols ;
  - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

  En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

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

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

- **Dans les secteurs concernés par les mesures d'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers en annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

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

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

  À ce titre, les aménagements et reconversions sont autorisés dans l'enveloppe des bâtiments existants et dans le respect de l'aspect extérieur de la construction existante. Une extension inférieure à 20 m² pourra être autorisée.

2 - Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ces orientations sont spécifiques au secteur « de la Gruerie » délimité sur le règlement graphique (plan de zonage). Elles figurent en pièce n°3 du dossier de PLU.

3 – Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, à la qualité des terres arables et de respecter les conditions particulières et supplémentaires suivantes :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve :

- **de ne pas aggraver le risque de glissement de terrain (dans le secteur de la Gruerie) et d'appliquer un principe de précaution vis-à-vis de celui-ci,**
- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,**
- **de ne pas générer des dangers, de nuisances, de gêne ou d'insalubrité pour le voisinage**
- **et des conditions particulières fixées ci-après :**

- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre dans un délai maximum de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies dans un délai maximum de 5 ans.
- Les équipements publics liés aux activités sportives, de loisirs ou de tourisme « vert ».
- L'aménagement des établissements classés installés avant la date d'approbation du PLU, sous réserve des normes en vigueur.

- Les activités économiques si elles sont liées à l'activité agricole, para-agricole ou au tourisme rural (gîtes, hébergement touristique, vente de produits régionaux, etc.).
- En zone UH, les activités commerciales, artisanales de moins de 300 m² de surface de plancher.
- En zone UH, l'hébergement hôtelier et touristique uniquement sous forme de maison d'hôte/gîte rural.
- Les constructions annexes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; en outre, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Article UH I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les programmes de 10 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 20 % minimum (arrondi au chiffre supérieur) de logement social. En cas d'opération mixte, la part de logements aidés ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

1. REGLES GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de l'unité foncière.

2. EXEMPTIONS *:*

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

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

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

2. REGLES GENERALES

En UH :

- La hauteur des constructions agricoles ne pourra excéder 10 mètres au faîtage.
- La hauteur de toute autre construction autorisée ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.), avec rez-de-chaussée et comble aménageable.
- L'extension des constructions existantes ne pourra excéder celle de la construction à laquelle elle se rattache.
- La hauteur des constructions annexes telles que abris de jardin ou garage non accolé ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

En UHa :

- La hauteur de toute construction autorisée ne peut excéder 9 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, ouvrage technique, antennes, etc.) avec rez-de-chaussée et comble aménageable.
- L'extension des constructions existantes ne pourra excéder celle de la construction à laquelle elle se rattache.
- La hauteur des constructions annexes telles que abris de jardin ou garage non accolé ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

3. EXCEPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques après sinistre, dégradations notoires ou de constructions démolies pour raisons d'insalubrité pourront déroger à ces hauteurs maximales à condition de respecter la hauteur initiale.
- L'aménagement et la reconversion des constructions existantes ne respectant pas ces hauteurs, dans la limite de la hauteur existante.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; en outre, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-3 : Règles d'implantation

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

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

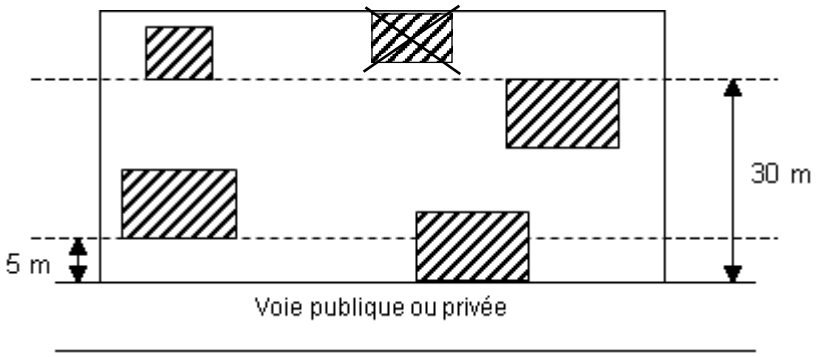
2. MODALITÉS DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.
Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises.
Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLES GENERALES

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait de 5 mètres à 30 mètres de l'emprise de la voie publique ou privée. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues ou desservis par plusieurs voies, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès.
- Au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou privée, toute construction est interdite.



4. EXCEPTIONS

- Les portails devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement, sur l'ensemble des voies principales figurant en annexe n°7.
- Les équipements publics et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés avec des retraits différents pour en favoriser l'accès.
- Les extensions ou aménagements de constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- la reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

- **… par rapport aux limites séparatives**

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain, y compris les voies privées ou cours communes existantes à la date d'approbation du présent PLU et futures.

2. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité.

Elles pourront être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative non contigüe d'un Espace Boisé Classé.
- Soit, en retrait de ces limites séparatives avec :
  - un minimum de 4 mètres si la façade ne comporte pas de vues
  - un minimum de 8 mètres si la façade comporte des vues.
  - un minimum de 8 mètres des espaces boisés classés et espaces naturels sensibles.

  Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

3. EXCEPTIONS

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

4. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m², pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci, sauf lorsque celle-ci est contigüe d'un Espace Boisé Classé. Dans ce cas, le retrait sera d'au minimum 8 mètres.
- Les autres constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Les piscines et leurs annexes techniques devront être implantées à au moins 2,5 mètres de la limite séparative. Mesure prise au bord de l'eau.

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

1. REGLES GENERALES

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
Une distance d'au moins 2,5 mètres est imposée entre un bâtiment et une piscine couverte (non couverte initialement). Mesure prise au bord de l'eau.
De plus, dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité.

2. EXCEPTIONS :

La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires qui ne respectaient pas ces règles.

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

II-2-1 : Généralités

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.

  Il convient de se référer au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement et qui complète les dispositions du présent article.

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

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

II-2-2 : Prescriptions générales

1. VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
  Dans le cas de constructions avec sous-sol, le rez-de-chaussée devra être à une hauteur inférieure à 1,50 mètre du terrain naturel, sauf difficultés techniques connues.

2. LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (y compris garages accolés), aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction non dominantes.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées.
- 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 ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les matériaux

- L'utilisation de matériaux traditionnels et naturels devra être favorisé.
- L'emploi de fibro-ciment est interdit. L'utilisation de tôles métalliques ou galvanisées à l'état brut est interdite.

3. LES FACADES

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

Les matériaux

- L'utilisation de matériaux traditionnels et naturels devra être favorisé.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments à usage des bâtiments agricoles. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé).
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

4. LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Elles seront conçues de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de surface.
- Elles devront favoriser le passage de la petite faune (petites ouvertures au pied des clôtures).
- Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

- <u>Sur les voies et domaine public :</u>
  Les clôtures seront réalisées :
  - soit par un mur plein enduit ou en pierres apparentes
  - soit par un muret surmonté de grille.
  - soit d'un grillage doublé d'une haie

  Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.

- <u>En limite séparative :</u>
  Les clôtures en plaques béton armé peintes ou enduites entre poteaux sont admises sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.
  Les clôtures seront réalisées de préférence avec des murets de faible hauteur ou des grillages doublés de haies d'essences locales.

5. LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

7. ELEMENTS DIVERS

<u>Les volets roulants</u>
Les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

<u>Les portails</u> ne devront pas s'ouvrir vers l'espace public.

<u>Les panneaux solaires</u> devront être intégrés dans les toitures.

<u>Les autres dispositifs d'énergie renouvelable</u> situés en façade et/ou pignons ne devront pas être visibles du domaine public.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

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

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

1. PERFORMANCES ENERGETIQUES :

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

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs ou matériaux :
- 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.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'insertion paysagère des dispositifs énergétiques devra privilégier une localisation non visible depuis l'espace public ; pour cela les poses au sol, sur des couvertures ou sur des façades devront être favorisées.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades ou pignons non visibles depuis l'espace public et devront veiller à limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

3. LOCAUX ET LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

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.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.
- En bordure des espaces agricoles ou naturels, les haies hautes constituées d'essences locales seront plantées ou conservées.
- Les espaces restants libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non bâti.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que peupliers, saules,… doivent être plantés à une distance minimale de 6 mètres des voies publiques ou privées.

2. REGLES GENERALES POUR LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à :

- 60% de celle du terrain en UH,
- 50% de celle du terrain en UHa,

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces de stationnement seront traités en espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables.

3. EXEMPTIONS

- la reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

Article UH II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique et en accès direct depuis le domaine public.
Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes :

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

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

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

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

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

- Habitat

En UH : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée, dont une couverte. Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.

En UHa : 2 places par logement. 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.

- Bureaux : 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

- Activités : 40 % de la surface de plancher.

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

EXEMPTIONS

- la reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- ***Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :***
  Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :
  - *d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.*
  - *d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².*

- ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***
  - *A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.*

- ***Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :***
  - *A minima une place pour dix employés.*
  - *Des places visiteurs devront également être prévues.*

- ***Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher,***
  - *Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.*

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

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

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

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

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

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

Pour les 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 locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

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

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

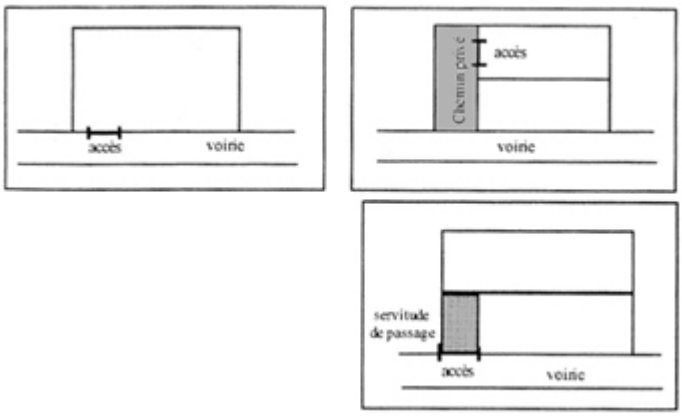
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

L'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements devra être privilégiée afin de limiter autant que possible la non-imperméabilisation du sol.

III - Équipement et réseaux

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

III-1-1 : Accès



Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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

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

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

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

Voies nouvelles :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

Article UH III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

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

III-2-2 : Assainissement

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

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents, même traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.
- L'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux de lavage et de rinçage d'engins avant rejet est exigée.
- En accord avec le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau des eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement. Seules les eaux de lavage de filtres sont à rejeter dans le réseau d'eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la règlementation devront être installées.

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.). La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 55mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha pour le SIVOA et 50mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1,2L/s/ha pour le SIAHVY.
- 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 précédentes afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

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

- Eaux résiduaires agricoles : Les effluents agricoles (purin, lisier…) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

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

- 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.

ZONES UI

CARACTERE ET VOCATION DES ZONES

(Préambule à caractère informatif)

Il s'agit d'une zone qui accueille les principales activités économiques de la commune.

Elle concerne notamment la zone artisanale du Domaine de Montvoisin, l'espace Trois Quartiers et la zone commerciale de Belleville.

La vocation dominante d'activités doit être maintenue et renforcée.

Toutefois, on distingue trois secteurs :

- UI : zone économique pouvant accueillir des activités (Domaine de Montvoisin)
- UIa : zone d'activités commerciales (Belleville).
- UIb : zone d'activités commerciales (Espace Trois Quartiers).

Conformément au PADD, les objectifs et préconisations poursuivies sont :

- Permettre aux activités et pôles d'activités de se maintenir et de se développer.
- Donner les moyens d'une meilleure attractivité de ces zones à travers l'amélioration de leur accès et desserte, la facilité à se reconvertir et se développer, la valorisation de leur qualité urbaine architecturale et environnementale.
- Réduire et supprimer les nuisances qu'elles peuvent engendrer.

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis du PNR et de l'ABF dans le secteur UIa (Belleville).
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- L'installation de climatiseurs et pompes à chaleur en façade est soumise à déclaration préalable en application de l'article R-421-17 du code de l'urbanisme.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UI I-2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UI I-2)

Zones et secteurs de zones		UI *Montvoisin*	UIa *Belleville*	UIb *3 Quartiers*
▪ **HABITAT ET HEBERGEMENT**	• Logement			
	• Hébergement			
▪ **COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES**	• Artisanat et commerce de détail,			
	• Restauration,			
	• Commerce de gros,			
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	• Hébergement hôtelier et touristique,			
	• Cinéma			
▪ **ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public			
▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**	• Exploitation agricole			
	• Exploitation forestière			
▪ **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	• Industrie			
	• Entrepôt			
	• Bureau			
	• Centre de congrès et d'exposition			

SONT DE PLUS INTERDITS :

En matière d'habitat :

<u>En UI ET UIa :</u>

- Les constructions à usage d'habitation, non destinées à l'habitat du personnel directement lié à ces établissements et installations autorisés.
- Les changements de destination de constructions existantes vers un usage d'habitation,
- Les aménagements et extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes.

<u>En UIb :</u>

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les changements de destination de constructions existantes vers un usage d'habitation,
- Les aménagements et extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes.

En matière d'installations et de travaux divers :

<u>En toutes zones UI :</u>

- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie et aux équipements d'intérêt public.
- Les antennes de téléphonie mobile
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, centres hippiques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.

En matière d'activités :

<u>En UI et UIb :</u>

- Les installations classées pour l'environnement à caractère industriel et soumises à autorisation préfectorale ou enregistrement.

<u>En UIa :</u>

- Les activités industrielles nouvelles.

Article UI I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES

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

- **<u>Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de l'Orge et de la Sallemouille)</u>**

  Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi.

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

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides »**

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

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

  En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

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

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

- **Dans les secteurs concernés par les mesures d'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers en annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

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

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

  À ce titre, les aménagements et reconversions sont autorisés dans l'enveloppe des bâtiments existants et dans le respect de l'aspect extérieur de la construction existante. Une extension inférieure à 20 m² pourra être autorisée.

2 – Et sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère des quartiers environnants,**
- **de ne pas générer de dangers, de nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage,**

- L'habitation dans la limite d'un logement par bâtiment.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre, ou régulièrement démolies pour raisons d'insalubrité, dans un délai maximum de 5 ans.
- Les installations classées si elles sont conformes aux normes en vigueur.
- **En UIa :** Les activités commerciales et annexes à un pôle commercial.

Article UI I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

1. REGLES GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **30 %** de la superficie du terrain.

2. EXEMPTIONS *:*

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux.
- La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

2. REGLES GENERALES

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres au faîtage hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

3. EXCEPTIONS :

- La reconstruction après sinistre de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; en outre, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-3 : Règles d'implantation

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

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

2. MODALITÉS DE CALCUL

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

Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises.

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

3. REGLES GENERALES

- Toute construction sera implantée en **retrait minimal de 5 mètres de l'alignement**. Elles devront respecter les alignements bâtis indiqués aux documents graphiques.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues ou desservis par plusieurs voies, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès.
- Par ailleurs, en zone UIb, les riverains d'un cours d'eau non domanial (la Sallemouille) sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu (*article L.215-2 du Code de l'Environnement*). Ils doivent donc en assurer l'entretien. Aussi, ces derniers ont l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.

4. EXEMPTIONS

Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

5. EXCEPTIONS

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés avec un retrait différent, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre, ou régulièrement démolies pour raisons d'insalubrité, dans un délai maximum de 5 ans.

- **… par rapport aux limites séparatives**

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain, y compris les voies privées existantes à la date d'approbation du présent PLU.

2. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions seront édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives.
Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

3. EXEMPTIONS

Dans le cas de projets d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci pour assurer une continuité bâtie, sans augmenter l'exception à la règle.

4. EXCEPTIONS

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre, ou régulièrement démolies pour raisons d'insalubrité, dans un délai maximum de 5 ans.

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

1. REGLES GENERALES

Les constructions non contigües sur une même propriété devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

- **EN UI :**
  Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

- **EN UIa :**
  Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 8 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

- **EN UIb:**
  Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 6 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

  Ces distances peuvent être adaptées à la condition que l'implantation desdits bâtiments satisfassent aux exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique.

2. EXEMPTIONS :

La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre, ou régulièrement démolies pour raisons d'insalubrité, dans un délai maximum de 5 ans.

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

II-2-1 : Prescriptions générales

1. DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux

Il convient de se référer au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement et qui complète les dispositions du présent article.

2. VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

3. LES TOITURES

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usage autre que l'habitation, à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.

Les pentes

- 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 aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les matériaux

- L'emploi de fibro-ciment est interdit. L'utilisation de tôles métalliques ou galvanisées à l'état brut est interdite.

4. LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Elles seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une unité d'aspect.

Les matériaux

- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

5. LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
Elles devront favoriser le passage de la petite faune (petites ouvertures au pied des clôtures).
Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.

- <u>Sur les voies et domaine public :</u>
  Les clôtures seront réalisées :
  - soit par un mur plein enduit ou en pierres apparentes
  - soit par un muret surmonté de grille.
  - soit d'un grillage doublé d'une haie

  Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.

- <u>En limite séparative :</u>
  Les clôtures seront réalisées de préférence avec des murets de faible hauteur ou des grillages doublés de haies d'essences locales.

6. LES ENSEIGNES (INSCRIPTION, FORME OU IMAGE APPOSÉE SUR UN IMMEUBLE ET RELATIVE À UNE ACTIVITÉ QUI S'Y EXERCE)

Les installations d'enseignes et pré-enseignes sont soumises à autorisation municipale conformément à la règlementation nationale. Ces autorisations seront délivrées en fonction de l'appréciation de la compatibilité des projets avec la protection de l'environnement.

- Sur les toits terrasses, les enseignes sont interdites.
- Sur toutes les façades vues depuis les voies, il sera préconisé la pose de lettres détachées du fond de bardage. Les couleurs de fonds publicitaires pourront être différentes de la couleur du bardage, mais devront créer une harmonie sur la façade.
- Au sein de la zone, les enseignes perpendiculaires au mur qui les supporte ne devront pas constituer une saillie supérieure à 1 mètre.

7. EXEMPTIONS

La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre, ou régulièrement démolies pour raisons d'insalubrité, dans un délai maximum de 5 ans.

II-2-2 : Performances énergétiques et environnementales

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

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

1. PERFORMANCES ENERGETIQUES :

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

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

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

- 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.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades ou pignons non visibles depuis l'espace public et devront veiller à limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

3. LOCAUX ET LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

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.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE

- Les espaces restants libres doivent être plantés ou traités en espaces verts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement et des haies basses seront plantées pour structurer l'aire de stationnement.
- 20 % de la surface de terrain sera traitée en espace vert en dehors des espaces de stationnement et des marges de recul par rapport aux voies.
- Un écran de protection planté sera exigé autour des installations nuisantes et dépôts.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que peupliers, saules,… doivent être plantés à une distance minimale de 6 mètres des voies publiques ou privées.

De plus en UI b uniquement :

- Des zones vertes plantées et aménagées pour les piétons devront être maintenues le long du merlon lié à la déviation.
- Un traitement paysager devra être maintenu dans la bande de recul le long de la route de Chartres.
- Les marges de recul le long de la Sallemouille seront traitées en espaces verts sur une bande de 5 mètres.

2. EXEMPTIONS

La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre, ou régulièrement démolies pour raisons d'insalubrité, dans un délai maximum de 5 ans.

Article UI II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique et en accès direct depuis le domaine public.
Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes :

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

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes :

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

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

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Activités commerciales :	60% de la surface de plancher
Activités de bureaux :	1 place pour 55m² de surface de plancher
Services, commerces :	20 % de la surface de plancher
Artisanat :	20 % de la surface de plancher
Dépôts :	10% de la surface de plancher
Habitat :	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher entamée dont une couverte
Autres :	Défini en fonction des besoins et de la destination des lieux.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 10% de leur nombre sera admise.

EXEMPTIONS
La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***
  - *A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.*

- ***Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries :***
  - *A minima une place pour dix employés.*
  - *Des places visiteurs devront également être prévues.*

- ***Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher,***
  - *Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.*

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

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

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

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

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

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

Pour les 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 locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

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

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

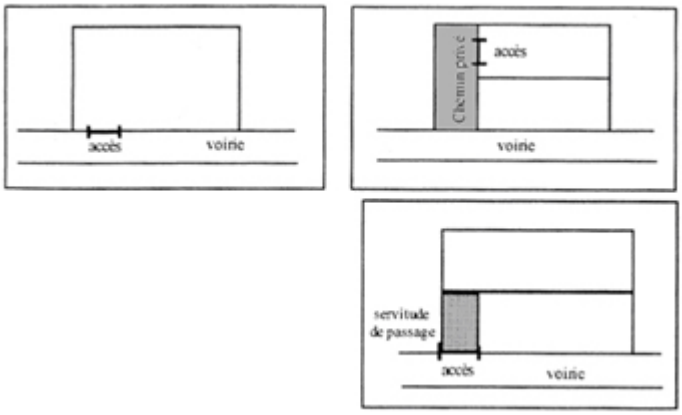
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

L'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements devra être privilégiée afin de limiter autant que possible la non-imperméabilisation du sol.

III - Équipement et réseaux

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

III-1-1 : Accès



Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et engins de livraison), sans être inférieur à 5 mètres de largeur.

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

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

En outre en UIb : les accès directs aux véhicules et aux piétons sont interdits sur la route de Chartres et le long de l'allée de Blanzay.

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

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

Voies nouvelles :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

En outre en UI uniquement : Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 10 m, intégrant l'aménagement de cheminements « doux » (piétons et/ou cyclables) sur un minimum d'1/4 de leur emprise.

En outre en UIa et UIb : Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 8 mètres, intégrant l'aménagement d'espaces piétonniers et de trottoirs.

Article UI III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

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

III-2-2 : Assainissement

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

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents, même traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.
- En accord avec le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau des eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement. Seules les eaux de lavage de filtres sont à rejeter dans le réseau d'eaux usées.

2. Eaux pluviales

- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 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.). La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 55mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha pour le SIVOA et 50mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1,2L/s/ha pour le SIAHVY.

  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 précédentes afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Autres

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

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

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

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

ZONES UL

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone correspond aux équipements publics ou collectifs :

- situés au centre du village (terrains de sport, foyer rural, écoles), ainsi que la partie couverte de la déviation de la RD 988, aménagée en coulée verte.
- la zone du cimetière, légèrement excentré à l'ouest du village.
- l'espace de promenade à hauteur de Beaudreville.

Elle est destinée à accueillir des équipements publics et collectifs.

La vocation d'équipements publics ou collectifs, de loisirs et détente ou de mise en valeur du cadre de vie est préservée et même renforcée.

RAPPELS DIVERS

- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis du PNR, et à celui de l'ABF pour le secteur du parcours de santé.
- L'installation de climatiseurs et pompes à chaleur en façade est soumise à déclaration préalable en application de l'article R-421-17 du code de l'urbanisme.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UL I-2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UL I-2)

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

SONT DE PLUS INTERDITS :

En matière d'activités :

- les installations classées nouvelles.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir,
- les pistes de karting,
- les centres hippiques.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et le stationnement de caravanes en dehors des haltes de courte durée
- les habitations légères de loisirs.
- les antennes de téléphonie mobile

Article UL I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES

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

- **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de l'Orge et de la Sallemouille)**

  Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi.

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

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides »**

  Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :
  - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
  - Les affouillements, exhaussements ;
  - La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
  - Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
  - L'imperméabilisation des sols ;
  - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

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

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

- **Dans les secteurs concernés par les mesures d'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers en annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

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

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

À ce titre, les aménagements et reconversions sont autorisés dans l'enveloppe des bâtiments existants et dans le respect de l'aspect extérieur de la construction existante. Une extension inférieure à 20 m² pourra être autorisée.

2 - Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ces orientations sont spécifiques au secteur « Cœur-de-Bourg » délimité sur le règlement graphique (plan de zonage). Elles figurent en pièce n°3 du dossier de PLU.

3 – Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, à la qualité des terres arables et de respecter les conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions à usage d'équipements publics et services collectifs d'intérêt général.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre dans un délai maximum de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies dans un délai maximum de 5 ans.

- **SUR L'EMPRISE COUVERTE DE LA DEVIATION**, seuls seront autorisés les aménagements et les installations légères de loisirs et de sports, les aménagements de promenades, et les installations qui y sont liées (ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics), après approbation du Conseil Départemental de l'Essonne.

Article UL I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Non réglementé.

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux.
- La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

2. REGLES GENERALES

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

3. EXCEPTIONS :

- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité qui ne respectent pas ces règles.
- L'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles, dans la limite maximum de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

II-1-3 : Règles d'implantation

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

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

2. MODALITÉS DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.
Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises.
Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLES GENERALES

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres

Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, ces règles s'appliquent par rapport à la voie d'accès principal.

Par ailleurs, les riverains d'un cours d'eau non domanial (la Sallemouille) sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu (*article L.215-2 du Code de l'Environnement*). Ils doivent donc en assurer l'entretien. Aussi, ces derniers ont l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.

4. EXCEPTIONS

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés avec des retraits différents pour permettre une meilleure intégration dans le site et en favoriser l'accès.
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité qui ne respectent pas ces règles.

- **… par rapport aux limites séparatives**

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain, y compris les voies privées existantes à la date d'approbation du présent PLU.

2. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,50 mètres

Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative

3. EXCEPTIONS

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité qui ne respectent pas ces règles.

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

Non réglementé.

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

II-2-1 : Généralités

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux

II-2-2 : Prescriptions générales

Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

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

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

1. PERFORMANCES ENERGETIQUES :

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

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

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

- 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.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades ou pignons non visibles depuis l'espace public et devront veiller à limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

3. LOCAUX ET LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

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.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE

- Les espaces restants libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que peupliers, saules,… doivent être plantés à une distance minimale de 6 mètres des voies publiques ou privées.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces de stationnement seront traités en espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables.

Article UL II-4 - Stationnement

1) <u>PRINCIPES</u>

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

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

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

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes :

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

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

2) <u>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</u>

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

3) <u>NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :</u>

- ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***
  - *A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.*

- ***Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher,***
    - *Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.*

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

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

5) <u>MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT</u>

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 locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

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

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

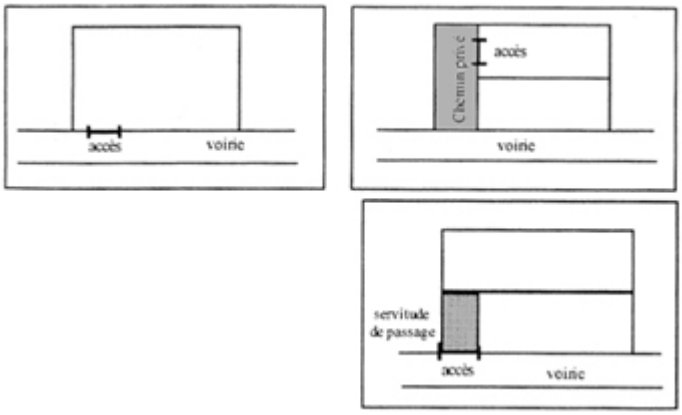
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

L'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements devra être privilégiée afin de limiter autant que possible la non-imperméabilisation du sol.

III - Équipement et réseaux

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

III-1-1 : Accès



Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

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

Voies nouvelles :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

Il ne pourra être aménagé de voiries lourdes sur l'emprise couverte de la déviation.

Article UL III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

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

III-2-2 : Assainissement

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

1. **Eaux usées**

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

2. **Eaux pluviales**
   - 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.). La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 55mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha pour le SIVOA et 50mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1,2L/s/ha pour le SIAHVY.
   - 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 précédentes afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

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

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

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

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

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONES AUC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

La zone à urbaniser « AUC » englobe le secteur à caractère boisé de la Peupleraie destinée à être ouvert à l'urbanisation.

Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futures occupations du sol. Les constructions y sont autorisées :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (Zone d'aménagement concerté)
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.

Cette zone est destinée :

- À recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire ;
- À assurer la qualité de l'aménagement et imposer des prescriptions architecturales et paysagères très précises ;
- À valoriser les entrées de ville ;
- À développer les circulations douces et les espaces verts.

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis du PNR, et à celui de l'ABF pour le secteur de la Peupleraie.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- L'installation de climatiseurs et pompes à chaleur en façade est soumise à déclaration préalable en application de l'article R-421-17 du code de l'urbanisme.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir AUC I-2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir AUC I-2)

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

SONT DE PLUS INTERDITS :

- **En matière d'activités :**
  - les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
    - de bâtiments à vocation industrielle
    - les installations classées,
    - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,

- **En matière d'équipements ou de loisirs :**
  - les stands et champs de tir, les pistes de karting, centres hippiques.

- **En matière d'installations et de travaux divers :**
  - Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
  - Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
  - Les carrières et extraction de matériaux,
  - Les campings, caravanings, habitations légères de loisirs et stationnements isolés,
  - Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
  - Les antennes de téléphonie mobile.

Article AUC I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES

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

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

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides »**

  En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

  Ainsi, pourront notamment être refusées :

  - les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).

- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes à racines rampantes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau,
- la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

- **<u>Dans les secteurs concernés par les mesures d'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres</u>**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers en annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

2 - Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ces orientations sont spécifiques au secteur « de la Peupleraie » délimité sur le règlement graphique (plan de zonage). Elles figurent en pièce n°3 du dossier de PLU.

3 – Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, à la qualité des terres arables et de respecter les conditions particulières et supplémentaires suivantes :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve :
- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,**
- **de ne pas générer des dangers, de nuisances, de gêne ou d'insalubrité pour le voisinage**
- **et des conditions particulières fixées ci-après :**

- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre dans un délai maximum de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies dans un délai maximum de 5 ans.
- les garages individuels accolés ou non à la construction principale
- les auvents
- les constructions annexes

Article AUC I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les programmes de 10 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 20 % minimum (arrondi au chiffre supérieur) de logement social. En cas d'opération mixte, la part de logements aidés ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUC II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

1. REGLES GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% du terrain.

2. EXEMPTIONS *:*

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux.
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

2. REGLES GENERALES

La hauteur globale des constructions n'excèdera pas 9 mètres, soit Rez de chaussée et 1 niveau de comble maximum.

3. EXCEPTIONS :

- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

II-1-3 : Règles d'implantation

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

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

2. MODALITÉS DE CALCUL

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

Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises.
Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLES GENERALES

Les constructions principales seront implantées avec un retrait minimal de 6 mètres de l'alignement. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues ou desservis par plusieurs voies, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès principal, qui doit être mentionné à la demande de permis.

4. EXEMPTIONS

- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente, …) peuvent être admis dans la marge de recul de 5 mètres.
- Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de deux rues).

5. EXCEPTIONS

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les portails devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement, sur l'ensemble des voies principales figurant en annexe n°7 .

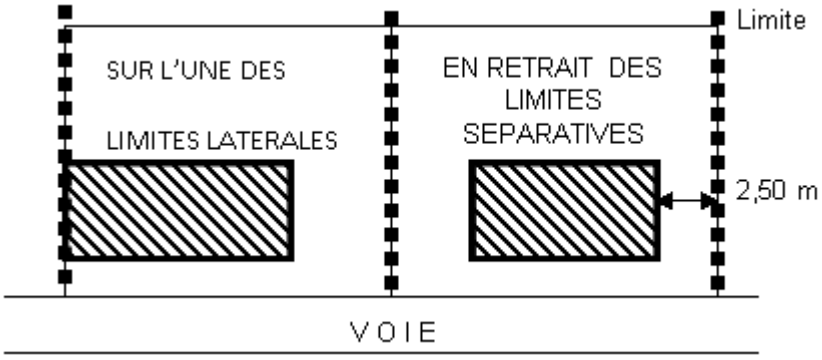
- **… par rapport aux limites séparatives**

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain, y compris les voies privées existantes à la date d'approbation du présent PLU.

2. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- Ces constructions peuvent être édifiées :
  - soit sur une limite séparative
  - soit en retrait des limites séparatives



En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de la façade devra s'éloigner d'au moins :
- 2,50 mètres de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues
- 8 mètres de la limite séparative si la façade comporte des vues.

Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

- Les constructions doivent respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques par rapport aux autres limites.

3. EXCEPTIONS

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identique de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.

4. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolées d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m², pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci.
- Les autres constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

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

1. REGLES GENERALES

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
Une distance d'au moins 2,5 mètres est imposée entre un bâtiment et une piscine couverte (non couverte initialement). Mesure prise au bord de l'eau

2. EXCEPTIONS :

La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires qui ne respectaient pas ces règles.

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

II-2-1 : Généralités

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.

  Il convient de se référer au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement et qui complète les dispositions du présent article.

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

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

II-2-2 : Prescriptions générales

1 VOLUMES ET TERRASSEMENTS

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

2. LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (y compris garages accolés), aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction non dominantes.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées.
- 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 ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les matériaux

- L'emploi de fibro-ciment est interdit. L'utilisation de tôles métalliques ou galvanisées à l'état brut est interdite.

3. LES FACADES

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

Les matériaux

- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- 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....

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

4. LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Elles devront favoriser le passage de la petite faune (petites ouvertures au pied des clôtures).

- <u>Sur les voies et domaine public :</u>
  Les clôtures seront composées :
  - Soit d'un grillage ou de grilles, doublés d'une haie végétale
  - soit d'un muret d'aspect pierres ou enduit, surmonté ou non d'une grille.

Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas excéder un mètre cinquante .

- Le long des limites séparatives :
  Elles seront composées de grilles ou grillages doublés de haies.
  Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 m.

5. LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

6. 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 devront être intégrés dans les toitures.

Les portails ne devront pas s'ouvrir vers l'espace public.

Les autres dispositifs d'énergie renouvelable situés en façade et/ou pignons ne devront pas être visibles du domaine public.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

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

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

1. PERFORMANCES ENERGETIQUES :

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

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs ou matériaux :
- 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.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec

l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades ou pignons non visibles depuis l'espace public et devront veiller à limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

3. LOCAUX ET LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

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.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non bâti.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que peupliers, saules…doivent être à une distance d'au moins 6 mètres des voies publiques ou privées.
- En bordure des espaces agricoles ou naturels, des haies hautes constituées d'essences locales seront plantées ou conservées.

2. REGLES GENERALES POUR LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

une superficie d'au moins 40% du terrain sera traitée en espaces végétalisés (cf. définition dans le lexique). De plus, 5% de l'espace devant être végétalisé devra être situé en façade de l'habitation principale.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces de stationnement seront traités en espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables.

3. EXEMPTIONS

- la reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

Article AUC II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique et en accès direct depuis le domaine public.
Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 m.

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

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

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

2) <u>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</u>

- <u>Habitat</u>
  - 2 places / logement, dont une couverte.
  - Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- <u>Autres</u> Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

EXEMPTIONS

- la reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

3) <u>NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :</u>

- ***Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :***
  Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :
  - *d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.*
  - *d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².*

- ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***
  - *A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.*

- ***Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher,***
  - *Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.*

4) <u>NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES</u> *<u>(Loi Applicable Au 1er Janvier 2017)</u>*
Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

5) <u>MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT</u>

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 locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

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

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

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

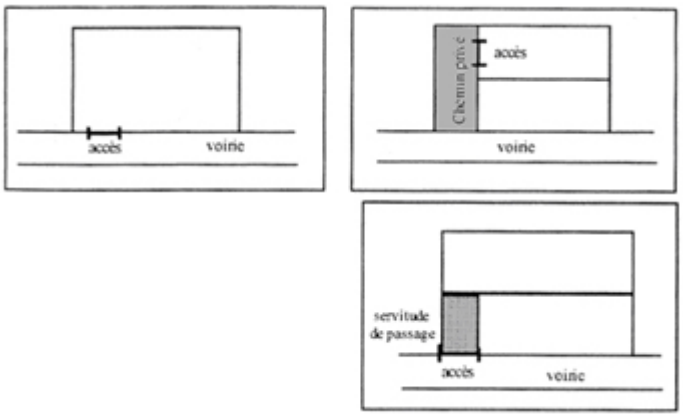
L'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements devra être privilégiée afin de limiter autant que possible la non-imperméabilisation du sol.

III - Équipement et réseaux

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

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.



Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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

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

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

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

Voies nouvelles :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

En outre, les accès directs aux véhicules sont interdits sur :

- sur la route des Molières
- sur la route de Beaudreville, hormis ceux figurant sur le plan de l'OAP « Peupleraie ».

Seuls des accès piétonniers seront admis.

Article AUC III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

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

III-2-2 : Assainissement

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

1. **Eaux usées**

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents, même traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.
- En accord avec le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau des eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement. Seules les eaux de lavage de filtres sont à rejeter dans le réseau d'eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la règlementation devront être installées.

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.). La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 55mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha pour le SIVOA et 50mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1,2L/s/ha pour le SIAHVY.
- 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 précédentes afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

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

3. **Autres**

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

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

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

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

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONES A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Les zones « A » englobent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles.

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

Les zones « A* » représentent les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour lesquels un projet d'activités non agricole est envisagé, sous réserve de s'insérer dans leur environnement..

Conformément au PADD, les objectifs et préconisations poursuivis sont :

- Protéger les terres riches et productives du plateau
- Limiter toute construction dans cette zone, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.
- Permettre une diversification de l'activité agricole vers des activités rurales exercées par les agriculteurs.

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis du PNR, et à celui de l'ABF pour les parties comprises dans le site inscrit de la Vallée de Chevreuse.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- L'installation de climatiseurs et pompes à chaleur en façade est soumise à déclaration préalable en application de l'article R-421-17 du code de l'urbanisme.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir A I-2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir A I-2)

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

SONT DE PLUS INTERDITS :

En A et A* :

- **En matière d'activités, d'habitat ou de services :**
  - Toute construction ou installation nouvelle :
    - D'activités industrielles ;
    - D'activités de services qui ne seraient pas liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
    - D'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ;
    - A usage d'habitation qui n'est pas liée soit à l'activité agricole, soit à l'activité développée en lieu et place en A* ;
    - De constructions nouvelles à usage touristique, d'hébergement touristique et de loisirs.

- **En matière d'installations et de travaux divers :**
  - Les dépôts et stockages de toute nature notamment de véhicules usagés à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes ;
  - Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
  - S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux aménagements paysagers ou aux équipements d'intérêt public :
    - les installations et travaux divers
    - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de 2 mètres de hauteur ou de profondeur.

- **Dans les zones soumises aux servitudes d'utilité publique (I3) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel et assimilé exploitées par la société GRTGAZ :**
  - … et concernées par la SUP 2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
  - … et concernées par la SUP 3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

En A uniquement :

- Les activités commerciales et artisanales (non liées à l'activité d'une exploitation agricole) ;

Article A I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES

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

- **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de l'Orge et de la Sallemouille)**

  Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi.

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

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides »**

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

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

  En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

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

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

- **Dans les secteurs concernés par les mesures d'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers en annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

- **Dans les zones soumises aux servitudes d'utilité publique (I3) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel et assimilé exploitées par la société GRTGAZ :**

  - **… et concernées par la SUP 1 :**

    La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonné à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

    L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R.431-16j) du code de l'urbanisme est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

- **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme**
    1. Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage par un liseré vert uniquement (sur Malassis, Taillis Bourdrie et Beaudreville) au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sont autorisés les aménagements, et changement de destination des constructions à condition que celui-ci ne génère pas de nuisance supplémentaire sur la circulation et d'être uniquement destinés :
        - à des activités agricoles
        - à des activités artisanales, avec possibilité de vente directe liée à ces activités,
        - à des activités de services,
        - à des activités de bureau.
    2. Dans les bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage par une étoile verte au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sont autorisés les aménagements, et changement de destination en vue de la création de gîtes et d'hébergement touristique à la ferme

2 – Et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, à la qualité des terres arables et de respecter les conditions particulières et supplémentaires suivantes :

En A et A* :

- Les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles :
    - Les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées ;
    - Les serres ;
    - Les jardins familiaux ;
    - Les bâtiments pour animaux ;
    - Les constructions à usage d'habitation des exploitants dans la limite de une par exploitation ;
- Ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; en outre, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- Les antennes relais de téléphonie mobile ne sont autorisées que si elles sont situées à au moins 200 m de toute construction à usage d'habitation ou d'équipements publics.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre dans un délai maximum de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies dans un délai maximum de 5 ans.

En A* uniquement :

- Les activités artisanales, avec possibilité de vente directe liée à ces activités.

Article A I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

1. REGLES GENERALES

Pour les constructions nouvelles :

- **Pour les habitations :**
  - **En zone A** : L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation autorisés ne pourra excéder 150 m² d'emprise au sol.
  - **En zone A*** : Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas autorisées.

- **Pour les constructions à usage agricole :**
  - **En zone** A et A*: L'emprise au sol des bâtiments à usage agricole autorisés ne pourra excéder 1200 m² d'emprise au sol.

Pour les extensions de constructions existantes :

- **Pour les habitations :**
  - **En zone A** : L'emprise au sol des extensions des bâtiments à usage d'habitation autorisés ne pourra excéder 30 m² d'emprise au sol.
  - **En zone A*** : L'emprise au sol des extensions des bâtiments à usage d'habitation autorisés ne pourra excéder 30 m² d'emprise au sol.

- **Pour les constructions à usage agricole :**
  - **En zone A et A*** : L'emprise au sol des extensions des bâtiments à usage agricole ne pourra excéder 20% de l'emprise au sol du bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU, et avec l'accord du service instructeur.

- **Pour les autres destinations autorisées en zone A* :** L'emprise au sol des extensions des bâtiments existants ne pourra excéder 10% du terrain.

Dans les zones de lisières identifiées aux documents graphiques : aucune construction non agricole ne pourra être implantée dans la zone de lisière de 50 m reportée sur le règlement graphique.

Pour les annexes d'habitations, ni nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ni d'intérêt collectif :

- Leur emprise au sol ne pourra dépasser 20 m² d'emprise au sol au maximum.

2. EXEMPTIONS *:*

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux.
- La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

2. REGLES GENERALES

- La hauteur des constructions agricoles ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.
- La hauteur de toute construction à usage d'habitation et installations classées autorisées ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.), avec rez-de-chaussée et comble aménageable.
- L'extension des constructions existantes ne pourra excéder celle de la construction à laquelle elle se rattache.
- La hauteur maximale des annexes d'habitations, ni nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ni d'intérêt collectif, ne pourra excéder 3,5 mètres au faîtage.

3. EXCEPTIONS :

- La reconstruction après sinistre de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; en outre, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-3 : Règles d'implantation

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

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

2. MODALITÉS DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.
Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises.
Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLES GENERALES

Toute construction ne pourra être implantée à moins de :

- 10 mètres de l'alignement le long des routes des Molières, de Limours et de Briis, Janvry (RD 40, RD 988, RD 131,)
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Par ailleurs, les riverains d'un cours d'eau non domanial (la Sallemouille) sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu (*article L.215-2 du Code de l'Environnement*). Ils doivent donc en assurer l'entretien. Aussi, ces derniers ont l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.

4. EXCEPTIONS

Le retrait pourra être moindre pour :

- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public,
- les aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

- **… par rapport aux limites séparatives**

  Les constructions principales peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait d'au moins un mètre. Dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité.

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

  Les nouvelles constructions devront s'implanter à proximité des bâtiments d'exploitation.
  Dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité.

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

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- Au caractère des lieux avoisinants
- Aux sites et paysages urbains ou ruraux

Il convient de se référer au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement et qui complète les dispositions du présent article.

II-2-2 : Prescriptions générales

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

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 (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs.) et en respectant les angles de vue à préserver reportés en annexe du règlement. Les bâtiments pour animaux devront être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois.

Les habitations devront respecter les règles suivantes :

LES TOITURES

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (y compris garages accolés), aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction non dominantes.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées.
- 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 ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les matériaux

- L'emploi de fibro-ciment est interdit. L'utilisation de tôles métalliques ou galvanisées à l'état brut est interdite.

LES FACADES

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

Les matériaux

- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments à usage des bâtiments agricoles. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé).
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

LES CLÔTURES

- Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- Elles devront favoriser le passage de la petite faune (petites ouvertures au pied des clôtures).
- Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées.
- Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m mesurée à compter du sol naturel avant travaux.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

1. REGLES GENERALES :

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

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

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

- 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.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades ou pignons non visibles depuis l'espace public et devront veiller à limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que peupliers, saules,… doivent être plantés à une distance minimale de 6 mètres des voies publiques ou privées.

Article A II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique et en accès direct depuis le domaine public.
Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes :

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

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes :

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

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

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.
En revanche, pour la destination « Bureau » : il devra être prévu au moins une place pour 55 m² de surface de plancher.

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***
  - *A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.*

- ***Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher,***
  - *Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.*

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

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

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

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

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

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

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

Pour les 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 locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

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

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

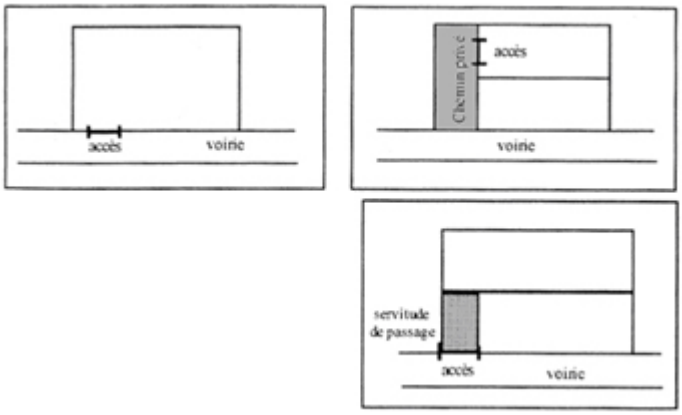
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

L'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements devra être privilégiée afin de limiter autant que possible la non-imperméabilisation du sol.

III - Équipement et réseaux

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

III-1-1 : Accès



Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et engins de livraison), sans être inférieur à 4 mètres de largeur.

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

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

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

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

Voies nouvelles :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

Article A III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

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

Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

III-2-2 : Assainissement

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

1. Eaux usées

- Lorsque le réseau public existe, toute construction doit être raccordée au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.
- Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.
- Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.
- L'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux de lavage et de rinçage d'engins avant rejet est exigée.
- En accord avec le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau des eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement. Seules les eaux de lavage de filtres sont à rejeter dans le réseau d'eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la règlementation devront être installées.

2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé. La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 55mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha pour le SIVOA et 50mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1,2L/s/ha pour le SIAHVY.
- Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin. Les rejets d'eaux pluviales dans les fossés, cours d'eau sont interdits.

3. Autres

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

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

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

ZONES N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone, dite « naturelle », concerne des sites généralement non équipés, à caractère d'espaces boisés (La Gruerie et Ragonant) peu nombreux sur le territoire communal.

Elle englobe également quelques ensembles bâtis hérités d'anciennes fermes isolées, ayant évolué vers de l'habitat.

Elle est destinée à préserver la vocation naturelle de ces espaces en :

- protégeant les espaces présentant un intérêt paysager ou écologique, notamment les espaces boisés.
- Reconnaissant et préservant les qualités des ensembles bâtis isolés et leur permettant d'évoluer dans le cadre bâti.

Conformément au PADD, les objectifs et préconisations poursuivies sont :

- Classer les espaces boisés afin de limiter l'abattage d'arbres et de les préserver de toute construction.
- Permettre de faire évoluer le bâti existant dans un cadre très limité (aménagement, reconversion ou extension) pour préserver ces ensembles bâtis caractéristiques de la commune.

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis du PNR, et à celui de l'ABF pour les parties comprises dans le site inscrit de la Vallée de Chevreuse.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- L'installation de climatiseurs et pompes à chaleur en façade est soumise à déclaration préalable en application de l'article R-421-17 du code de l'urbanisme.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir N I-2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir N I-2)

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

SONT DE PLUS INTERDITS :

- Toute construction ou installation nouvelle :
    - d'activités industrielles, commerciales et artisanales ou de services, d'activités d'exploitation agricole et forestière
    - d'installations classées pour l'environnement
    - à usage d'habitation

- **Dans les zones soumises aux servitudes d'utilité publique (I3) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel et assimilé exploitées par la société GRTGAZ :**
    - … et concernées par la SUP 2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
    - … et concernées par la SUP 3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes.
- Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les antennes de téléphonie mobile
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux aménagements paysagers ou aux équipements d'intérêt public :
    - les installations et travaux divers
    - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de 2 mètres de hauteur ou de profondeur.

Article N I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES

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

- **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de l'Orge et de la Sallemouille)**

  Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi.

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

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

- **Dans les secteurs concernés par les mesures d'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers en annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides »**

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

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

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

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

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

- **Dans les zones soumises aux servitudes d'utilité publique (I3) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel et assimilé exploitées par la société GRTGAZ :**

- **… et concernées par la SUP 1 :**

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonné à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R.431-16j) du code de l'urbanisme est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

2 – Et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et de respecter les conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les équipements publics liés aux réseaux.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre dans un délai maximum de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre, ayant eu lieu dans un délai maximum de 5 ans.

- Les installations et constructions temporaires de sports, de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; en outre, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Article N I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

1. REGLES GENERALES

- Pour les extensions d'habitations existantes **:** L'emprise au sol des extensions des bâtiments à usage d'habitation autorisés ne pourra excéder 30 m² d'emprise au sol.
- Dans les zones de lisières identifiées aux documents graphiques : aucune construction ne pourra être implantée dans la zone de lisière de 50 m reportée sur le règlement graphique.
- Pour les annexes d'habitations, ni nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ni d'intérêt collectif : Leur emprise au sol ne pourra dépasser 20 m² d'emprise au sol au maximum.

2. EXEMPTIONS *:*

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux.
- La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).
- La hauteur maximale des annexes d'habitations, ni nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ni d'intérêt collectif, ne pourra excéder 3,5 mètres au faîtage.

2. REGLES GENERALES

La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'équipements ne pourra excéder une hauteur de 9 mètres mesurée au faîtage.

3. EXCEPTIONS :

- La reconstruction après sinistre de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; en outre, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-3 : Règles d'implantation

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

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

2. MODALITÉS DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté. Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises.
Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLES GENERALES

Toute construction ne pourra être implantée à moins de :

- 10 mètres de l'alignement de la RD 40.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

4. EXCEPTIONS

Le retrait pourra être moindre pour :

- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public,
- les aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

- **… par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait d'au moins un mètre. Dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité.

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

Dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité.

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

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- Au caractère des lieux avoisinants
- Aux sites et paysages urbains ou ruraux

Il convient de se référer au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement et qui complète les dispositions du présent article.

II-2-2 : Prescriptions générales

1. **ASPECT ARCHITECTURAL**

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Les bâtiments pour animaux devront être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois.

2. LES CLÔTURES

- Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- Elles devront favoriser le passage de la petite faune (petites ouvertures au pied des clôtures).
- Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

1. REGLES GENERALES :

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

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

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

- 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.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement naturel et paysager.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement naturel et paysager. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.

Article N II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

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

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

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

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes :

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

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

2) <u>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</u>

Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

3) <u>NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :</u>

- ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***
  - *A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.*

- ***Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher,***
  - *Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.*

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

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

5) <u>MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT</u>

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 locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

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

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

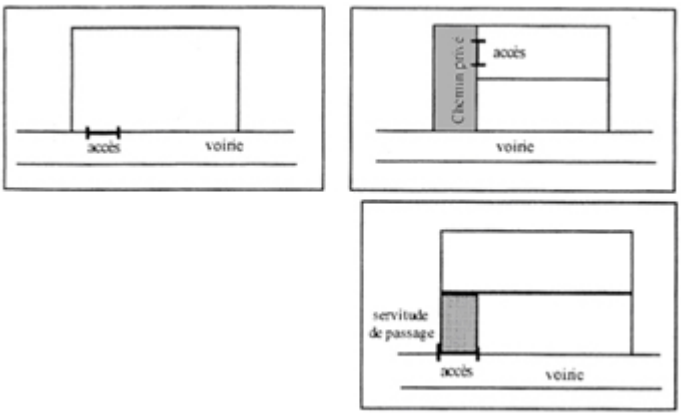
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

L'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements devra être privilégiée afin de limiter autant que possible la non-imperméabilisation du sol.

III - Équipement et réseaux

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

III-1-1 : Accès



Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et engins de livraison), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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

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

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

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

Voies nouvelles :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

Article N III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

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

Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

III-2-2 : Assainissement

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

1. Eaux usées

- Lorsque le réseau public existe, toute construction doit être raccordée au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.
- Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.
- Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.
- En accord avec le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau des eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement. Seules les eaux de lavage de filtres sont à rejeter dans le réseau d'eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la règlementation devront être installées.

2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé. La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 55mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha pour le SIVOA et 50mm en 4h (période de retour de 20ans) correspondant à un débit de fuite de 1,2L/s/ha pour le SIAHVY.
- Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin. Les rejets d'eaux pluviales dans les fossés, cours d'eau sont interdits.

3. Autres

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

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

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

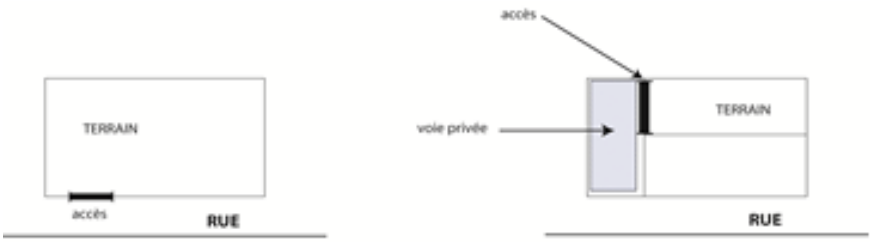
TITRE V :

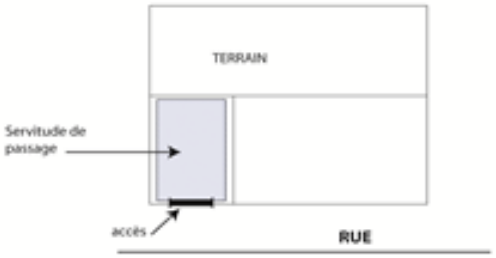
ANNEXES AU REGLEMENT

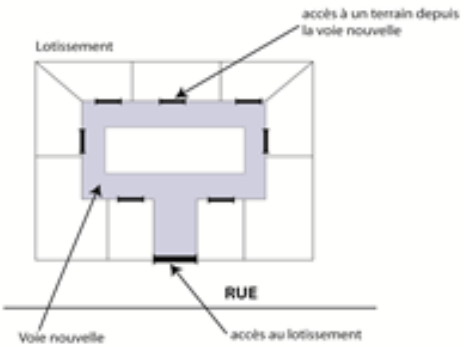
Annexe 1

LEXIQUE

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







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

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du code rural, *« sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret ».*

I. LES ACTIVITES RELEVANT DU REGIME AGRICOLE

Les activités agricoles, entraînant une affiliation au régime agricole pour les personnes non salariées qui les exercent, sont définies à l'article L 722-1 du code rural et de la pêche maritime. Il s'agit des activités agricoles par nature, des activités de prolongement, des activités touristiques ainsi que des activités connexes à l'agriculture.

- ***Toutes les formes de culture :***
  - Polyculture et toutes les cultures spécialisées de quelque nature qu'elles soient : viticulture, maraîchage, arboriculture...

- ***Toutes les formes d'élevages :***
  - Elevages traditionnels (bovins, caprins, ovins, équidés...).
  - Elevages spécialisés (apiculture, animaux domestiques ou exotiques⋯).
  - Pisciculture, conchyliculture, activités de pêche maritime à pied professionnelles, sauf lorsque les personnes relèvent du régime spécial des marins.

- ***Les activités équestres :***
  - Activités de dressage, d'entraînement et de haras.

- ***Les travaux forestiers :***
  - Travaux de récolte de bois : l'abattage, l'ébranchage, l'élagage, l'éhoupage, le débardage sous toutes ses formes.
  - Travaux précédant ou suivant normalement ces opérations (débroussaillement, nettoyage des coupes, transport de bois...).
  - Travaux de façonnage, conditionnement des bois, sciage et carbonisation, dès lors que ces travaux sont effectués sur le parterre de la coupe ou par des entreprises dont l'activité principale est forestière ou la production de bois brut de sciage.
  - Travaux de reboisement, de sylviculture, y compris l'élagage, le débroussaillement et le nettoyage des coupes.
  - Travaux d'équipement forestier, lorsqu'ils sont accessoires aux travaux ci-dessus.

- ***Les activités de prolongement de l'acte de production agricole***
  - Les activités de transformation, de conditionnement et de commercialisation de produits agricoles sont déterminées par la loi comme étant des activités agricoles si les 2 conditions suivantes sont remplies :
    1. Il doit exister un lien étroit entre les activités de transformation, de conditionnement, de commercialisation et l'acte de production. Ce lien est effectif dans la mesure où :
       - la majorité des produits provient de l'exploitation,
       - les activités de prolongement sont accomplies par les exploitants eux-mêmes, les membres de la famille ou par des salariés employés à cet effet.
    2. Ces activités doivent être dirigées par l'exploitant qui exerce l'activité de production support.

    A noter également : si les exploitants ont constitué une société destinée à assurer la transformation et la commercialisation de leurs produits, ils doivent détenir la majorité des parts du capital de cette société.

- ***Les entreprises de travaux agricoles***
  - Entreprises effectuant des travaux s'insérant directement dans le cycle de la production végétale ou animale, des travaux d'amélioration foncière agricole (drainage - assainissement), ainsi que des travaux accessoires à la réalisation des travaux précédents (irrigation, arasement de talus).
  - Entreprises de travaux, de création, de restauration et d'entretien de parcs et jardins.

II. L'activité minimale d'assujettissement (AMA)

Pour être affilié à la MSA, en qualité de chef d'exploitation ou d'entreprise agricole, l'importance de l'activité agricole doit atteindre l'activité minimale assujettissement (AMA). L'AMA est évaluée par rapport à trois critères (non cumulatifs), qui lorsque l'un d'eux est atteint permet d'être affilié de droit :

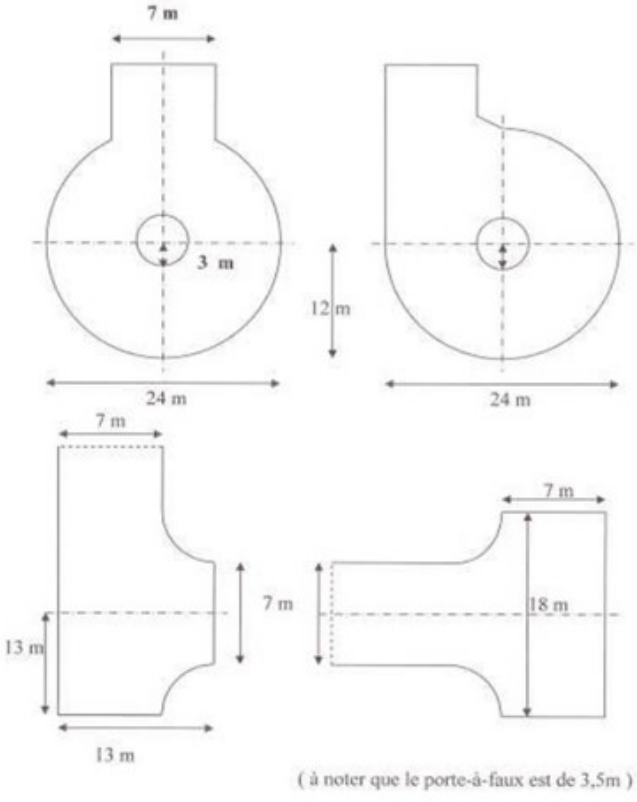
1. <u>La surface minimale d'assujettissement (SMA)</u>
   La superficie mise en valeur en faire valoir direct, en fermage ou en métayage doit avoir une importance au moins égale à une SMA. Pour les élevages ou les cultures spécialisées, des équivalences sont prévues.
   La SMA départementale, exprimée concrètement en hectares, est fixée par un arrêté préfectoral, sur proposition de la MSA (et non plus dans le cadre du schéma départemental des structures), pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture, à l'exception des productions hors sol.
   Pour les productions hors sol, un arrêté ministériel fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire, sur la base de la SMA nationale.

2. <u>Le temps de travail nécessaire à la conduite de l'activité agricole</u>
   A défaut de superficie ou de coefficient d'équivalence, l'importance de l'activité agricole s'apprécie en tenant compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'exploitation. Sont notamment concernées les entreprises de travaux agricoles ou de travaux forestiers, cultures et élevages spécialisés non évaluables par référence à la SMA. Le temps de travail consacré à l'activité agricole doit être au minimum de 1200 heures de travail par an.
   A savoir : le temps de travail consacré aux activités de prolongement de l'acte de production (conditionnement, transformation ou commercialisation de produits agricoles) et aux activités d'agro-tourisme développées sur l'exploitation agricole est pris en compte pour être affilié à la MSA.

3. <u>Le revenu professionnel généré par l'activité agricole de certains cotisants de solidarité</u>
   Les cotisants de solidarité non retraités dont le revenu professionnel est supérieur ou égal à l'assiette forfaitaire applicable à la cotisation d'assurance vieillesse individuelle (AVI) seront affiliés à la MSA en qualité de chef d'exploitation ou d'entreprise agricole. Dans ce cas, ils ne seront redevables des cotisations et contributions sociales en cette qualité qu'à compter du 1er janvier de l'année civile suivant la constatation par la MSA des revenus atteignant ce seuil.

Aire de retournement :

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens, réalisée sous forme de placette circulaire, un T ou un Y de retournement.



Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigü à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, …).
Une piscine non couverte est considérée comme une annexe.

Axe de la voie :

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

Bâtiments d'activités :

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

Construction :

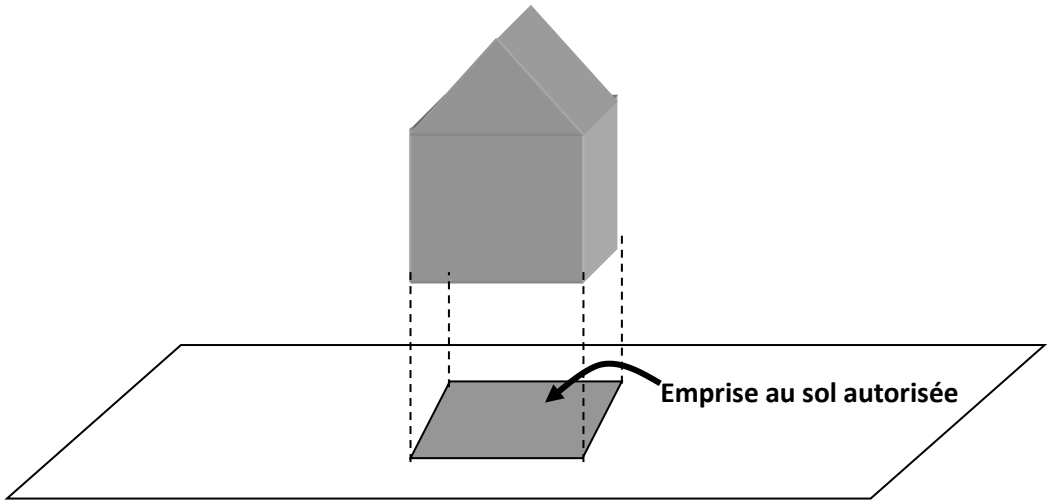
Englobe le bâtiment principal et l'ensemble de ses extensions

Égout du toit :

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

Emprise au sol :

C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les sous-sols totalement enterrés, ainsi que les carports ne sont pas pris en compte. Les terrasses surélevées d'au moins 60 cm sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol.



Équipements collectifs :

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

Espaces libres, végétalisés, de pleine terre :

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel. Ils recouvrent donc la différence entre l'emprise du terrain et l'emprise au sol des bâtiments (cf.,c.e.s.).
Les espaces végétalisés sont des espaces libres avec une épaisseur de terre de 40 cm au moins et une largeur de 50 cm au moins.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres, permettant la libre infiltration des eaux vers la nappe phréatique, dénués sous leur surface de tout obstacle construit ou aménagé bloquant ladite infiltration.
Les toitures terrasses végétalisées, les aires libres recouvertes de dalles alvéolaires, les aires de stationnement et les bandes de roulement ne sont pas considérées, pour l'application du présent règlement, ni comme des espaces végétalisés, ni comme des espaces de pleine terre.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir hauteur de construction). Lorsque le toit est à une seule pente, on parle de faîte. Dans le présent règlement, le terme de faîtage vaudra pour tous les cas de toitures.

Habitat collectif :

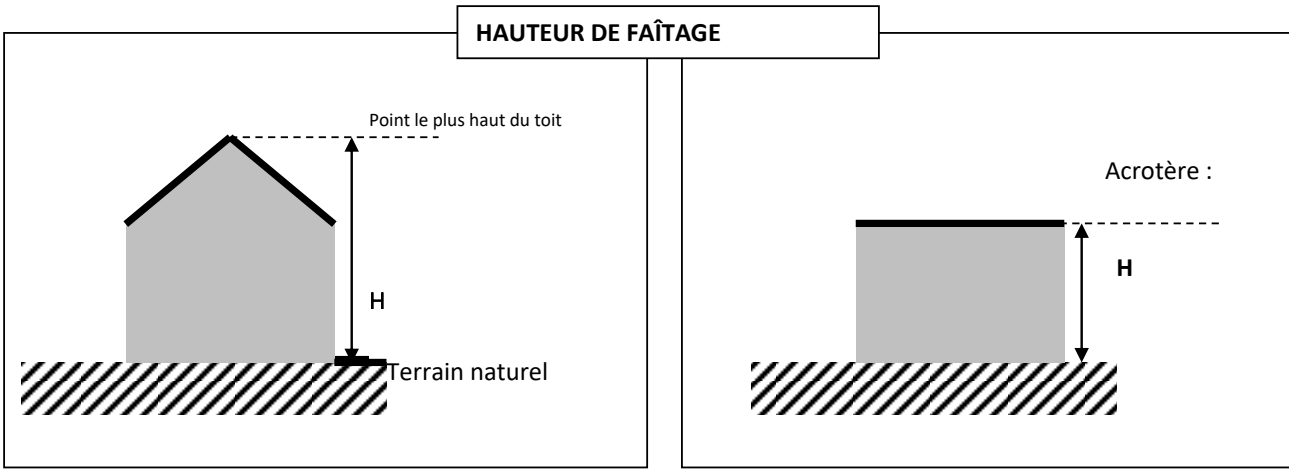
Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

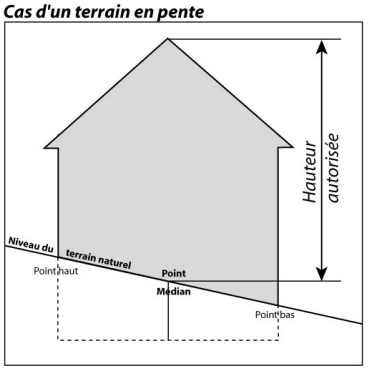
Habitat individuel :

Un logement est dit « individuel » dès lors qu'il s'agit d'une construction qui ne comprend qu'un logement (maison). (Un logement est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation).

Hauteur de construction (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 ou à l'acrotère (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.





Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Ouvertures créant des vues (au sens du présent règlement)

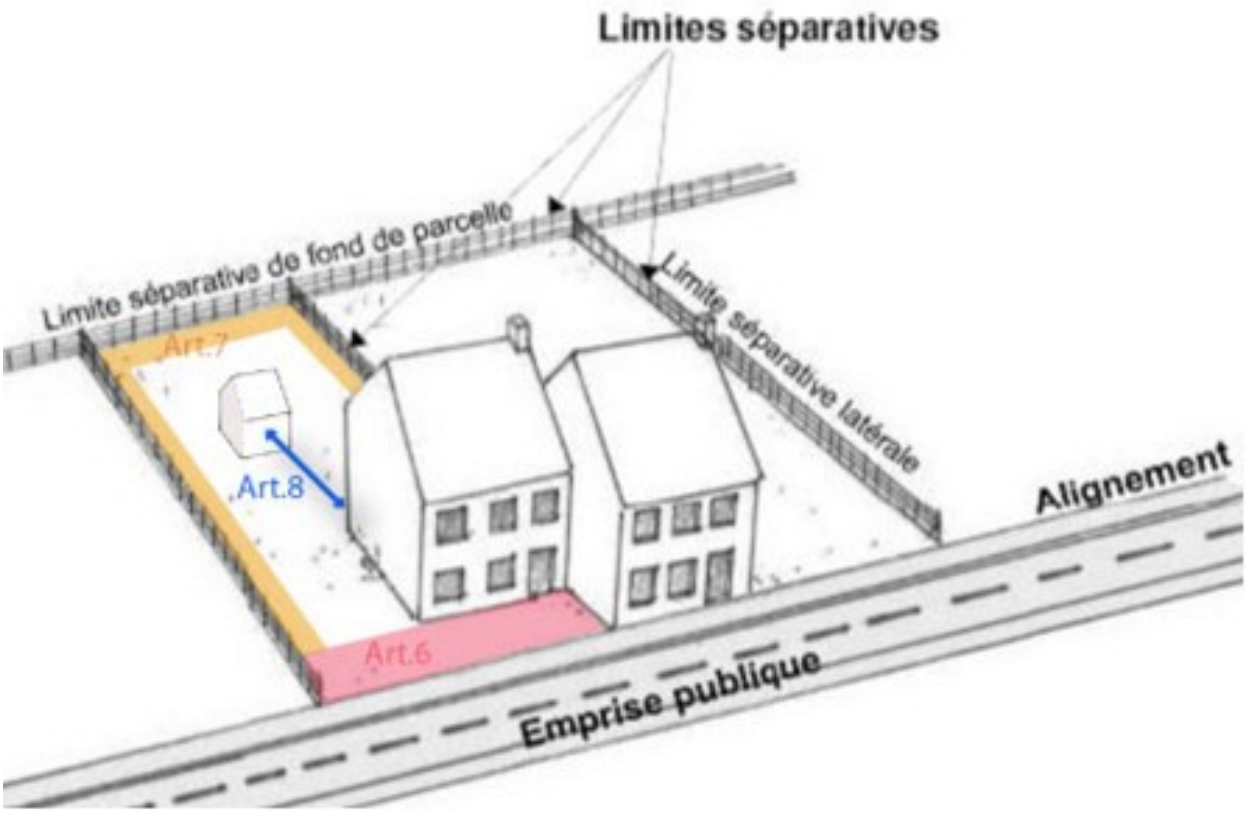
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit à moins de 1,90 m du niveau de plancher.
- les ouvertures en sous-sol
- les portes d'entrée vitrées
- les portes de garage (sauf en sous-sol, situé sous le niveau du terrain naturel)

Ouvertures ne créant pas de vues (au sens du présent règlement)

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée
- les portes d'entrée pleines
- les châssis fixes et verre opaque
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- les portes de garage situées sous le niveau du terrain naturel

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Reconstruction après sinistre à l'identique :

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et les aspects existants, avant démolition ou destruction de moins de 10 ans.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant.
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sas d'entrée :

Petite pièce fermée de 5 m² minimum de surface de plancher, qui sépare la porte d'entrée de la maison, de l'extérieur.

Sous-sol :

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

Surface de plancher :

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

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

Unité foncière :

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

Voie ou Voirie :

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

Annexe 2

RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES A DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Juillet 2014

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France



Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

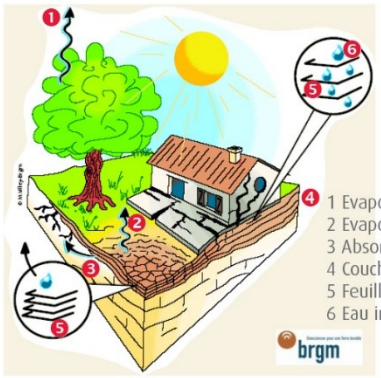
Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



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 horizontalement, 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

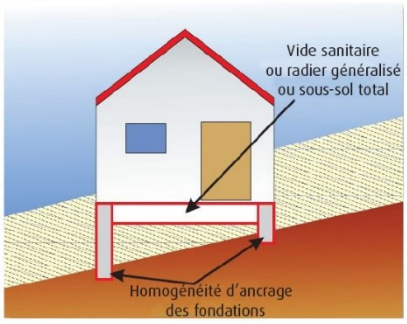
En région Ile-de-France :
- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€[1]

1- source CGEDD, mai 2010

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement
et de l'énergie d'Île-de-France

Que faire si vous voulez...

construire



Précisez la nature du sol

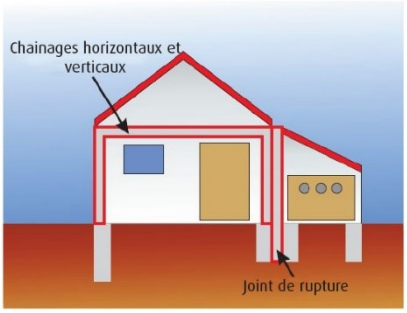
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retraitgonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

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.

Réalisez des fondations appropriées

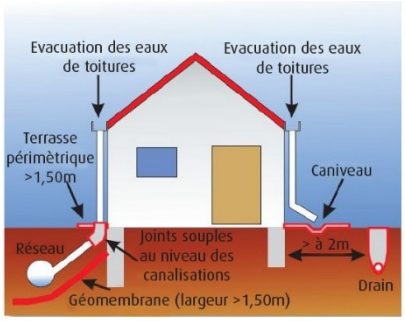
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- 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

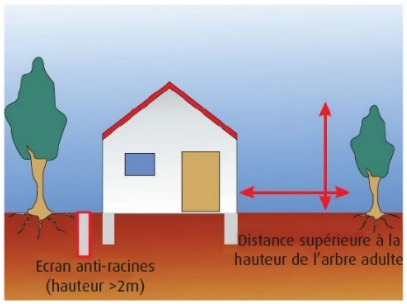
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

aménager, rénover



Eviter les variations localisées d'humidité

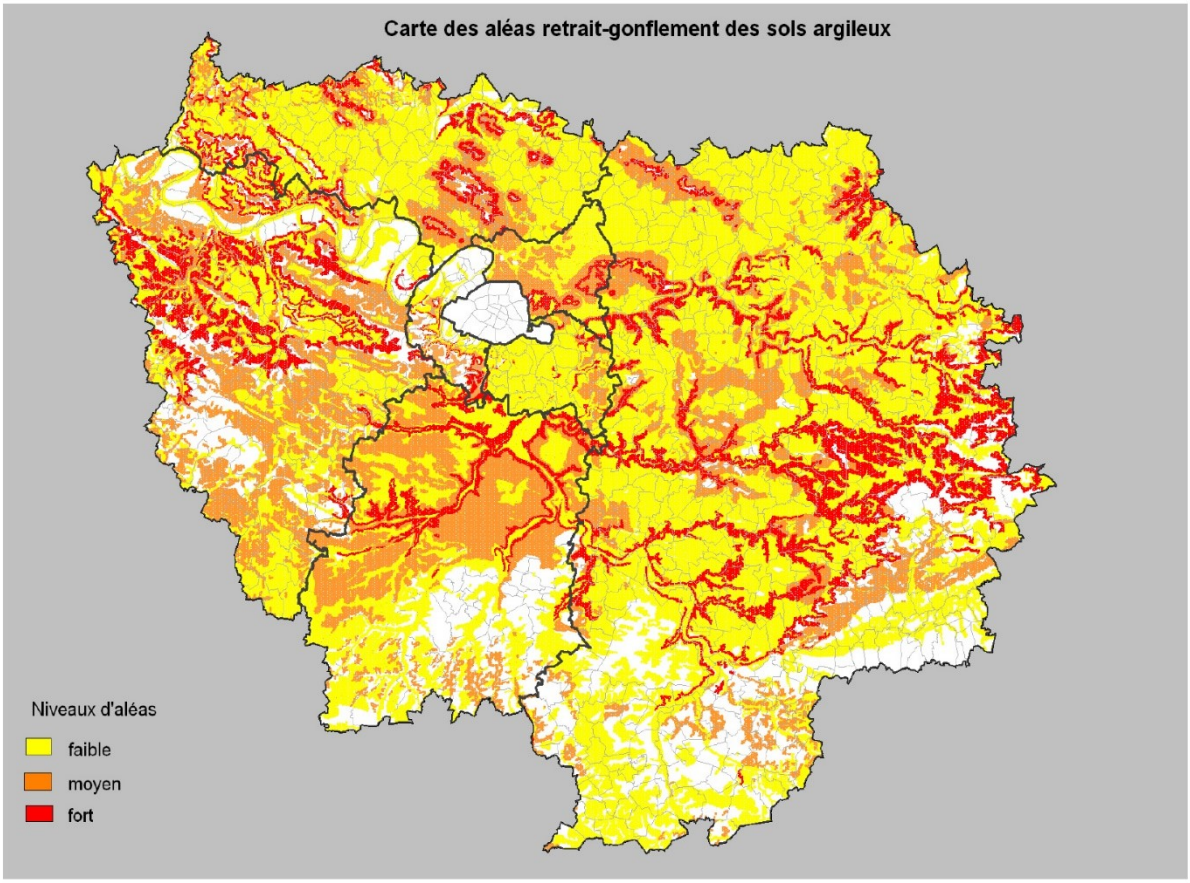
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager 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.



Réalisez des fondations appropriées

- 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.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :
Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : http://www.developpement-durable.gouv.fr - http ://www.prim.net

Bureau de Recherches Géologiques et Minières : http://www.brgm.fr - http://www.argiles.fr

Agence qualité construction : http://www.qualiteconstruction.com

Caisse centrale de réassurance : http://www.ccr.fr

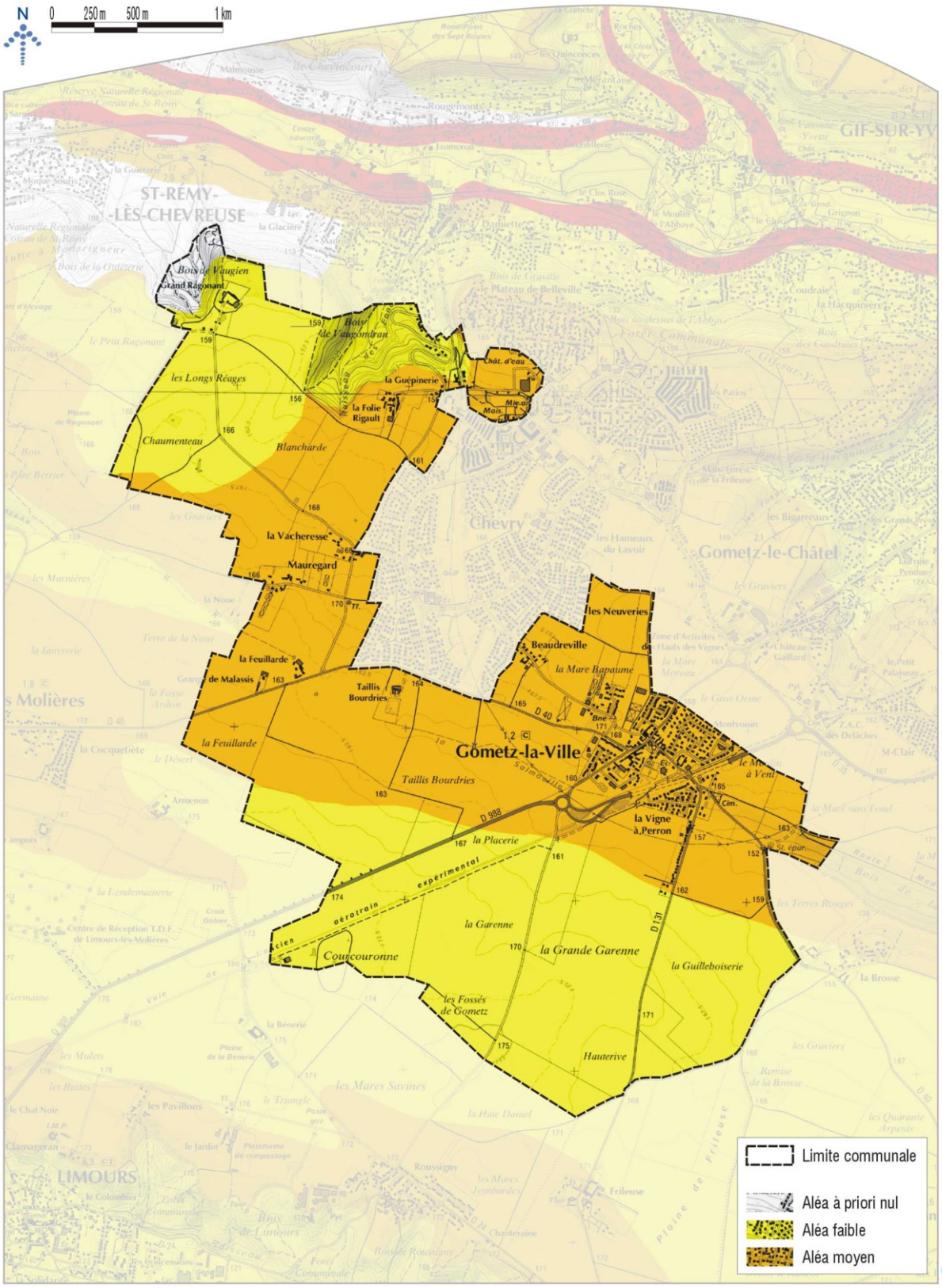
Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie
d'Île-de-France
Service Prévention des risques et des nuisances
10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04
Tél : 01 71 28 46 52
www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

Géosciences pour une Terre durable
brgm

Crédits photo : Bureau de Recherches Géologique et Minières (BRGM), CEREMA

ALÉA RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES



Fond cartographique : Scan 25
Source : BRGM

Annexe 3

LISTE INDICATIVE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES RECOMMANDEES

Outre ce qui suit, le réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) a établi un guide d'information sur « la végétation en ville » et les recommandations vis-à-vis d'essences non allergènes et le traitement des allergies dues aux végétaux et pollens.

Ce guide pédagogique est disponible à titre d'information en pièce n°8 – annexes diverses du dossier de PLU.

LES ESSENCES D'ARBUSTES RECOMMANDEES

Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeux)	1-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				X
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20m	Haie vive		X		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		X		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3m	Haie vive, taillée		X		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		X		o
Mûrier sauvage (Rubus fructicosus)	2-4m	Haie vive		X		X

Néflier (Mespilus germanica)	2-6m	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6m	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3m	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8m	Haie vive		X		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4m	Haie vive, taillée		X		

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

Choix des végétaux pour les haies:

Les essences conseillées sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la région. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d' arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Entretien:

Il est conseillé la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces…) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarni, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

LES ESSENCES D'ARBRES RECOMMANDEES

Nom	hauteur	Favorable à la faune	mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (Sorbus aria)	8-10m	X		X	
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10-20m	X	X		X
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m			X	
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m			X	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15-30m		X		
Bouleau pubescent (Betula pubescent)	15-20m		X		
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	15-20m		X		
Charme commun (Carpinus betulus)	10-25m	X			
Châtaignier (Castanea sativa)	25-35 m	X	X		X
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20-30 m	X			
Chêne sessile ((Quercus petraea)	20-40m	X			
Cormier (Sorbus domestica)	5-20m		X		X
Erable champêtre (acer campestre)	10-20m	X	X		
Erable plane (Acer platanoides)	15-30m		X		
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)	15-35m		X		
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15-35m				
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20-45m	X			X
Merisier (Prunus avium)	15-20 m	X	X	X	X
Ceriser à grappes (Prunus padus)	10-15m			X	
Noyer commun (Juglans regia)	10-30m				X
Orme champêtre (Ulmus minor)	20-35m				
Peuplier blanc (Populus alba)	25-35m				
Peuplier noir (Populus nigra)	25-30m				
Poirier sauvage (Pyrus pyraster)	8-20m		X	X	X
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m		X	X	
Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)	10-30m		X	X	
Saule blanc (Salix alba)	10-25m	X	X		
Saule fragile (Salix fragilis)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	20-30m		X		
Tremble (Populus tremula)	15-25m				

Annexe 4

Vues à préserver



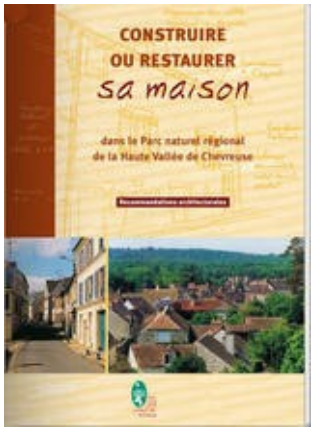
Annexe 5

Documents complémentaires produits par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse a produit de nombreux documents pédagogiques disponibles sur son site internet à l'adresse suivante :

https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/une-autre-vie-sinvente-ici/documentation-telecharger

ARCHITECTURE



Cahier de recommandations architecturales

Construire ou restaurer sa maison dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Identifier les types d'habitat, connaître l'histoire de l'architecture locale et découvrir des exemples de restaurations.

- ***Regards sur... la maison rurale***
- ***Regards sur... la maison de bourg et la maison bourgeoise***
- ***Fiches : les enduits traditionnels, les toitures traditionnelles***
- ***Fiches : les toitures (suite), les clôtures et la végétation, les couleurs***
- ***Fiches : les couleurs (suite), les devantures commerciales***

Guide couleurs des façades

Quelles couleurs choisir pour votre enduit de façade, pour les menuiseries ? ce guide conseil vous propose des palettes et un mode d'emploi pour chaque type d'habitat

- ***Les devantures commerciales***
- ***Les grands bâtiments isolés***
- ***Les maisons bourgeoises***
- ***Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain***
- ***Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural***

Guide éco-habitat

Les matériaux, les installations, les gestes appliqués à la maison pour économiser l'énergie et protéger la planète.

- ***Livret de recommandations pour l'intégration architecturale des capteurs solaires dans le Parc***

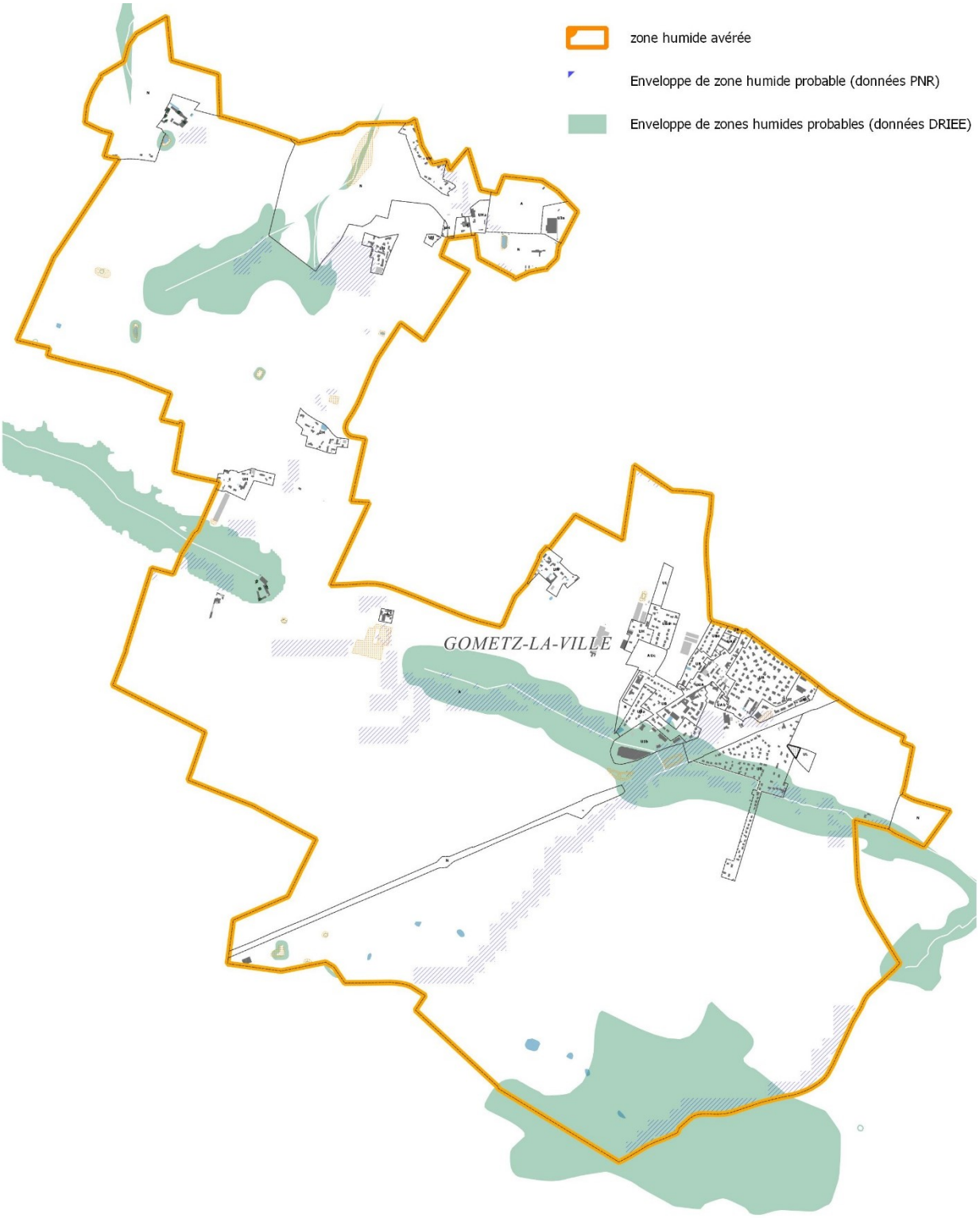


Découvrir les grandes fermes

Histoire et architecture de ce patrimoine méconnu

Annexe 6

Enveloppes d'alerte de présence de zones humides




AUc
A
UB
UB
UA
UAb
UI
UB
N
UBa
UB
UL
UIb
UL
UB
A
N
zone humide avérée
Enveloppe de zone humide probable (données PNR)
Enveloppe de zones humides probables (données DRIEE)

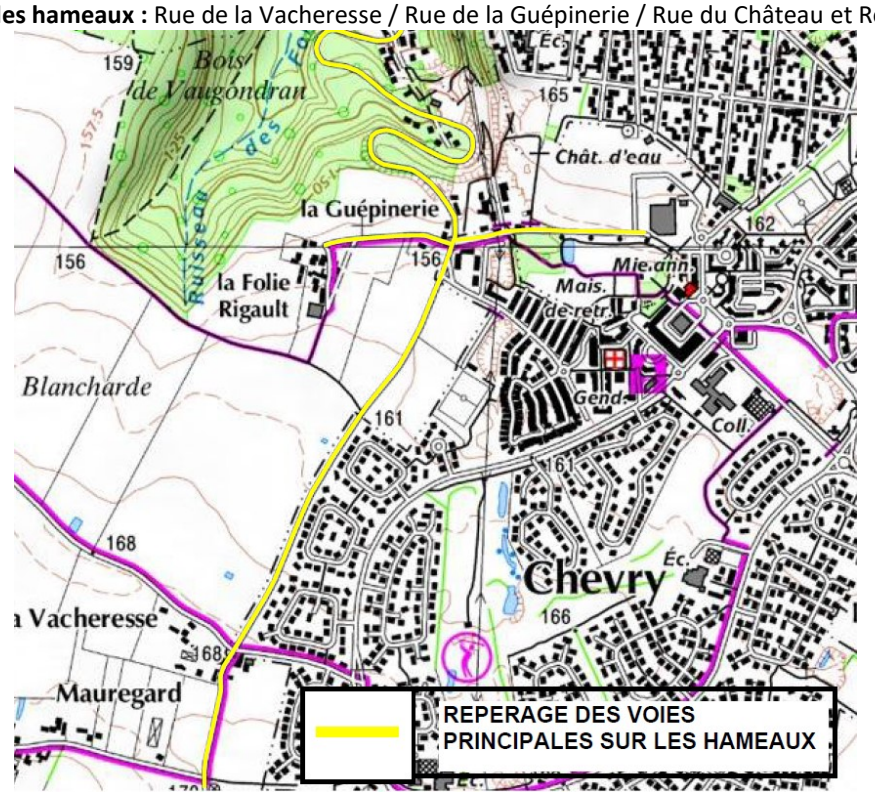

zone humide avérée
Enveloppe de zone humide probable (données PNR)
Enveloppe de zones humides probables (données DRIEE)
UH
N
A
UHa
UIa
UH
UH
UH
UH
A
N

Annexe 7

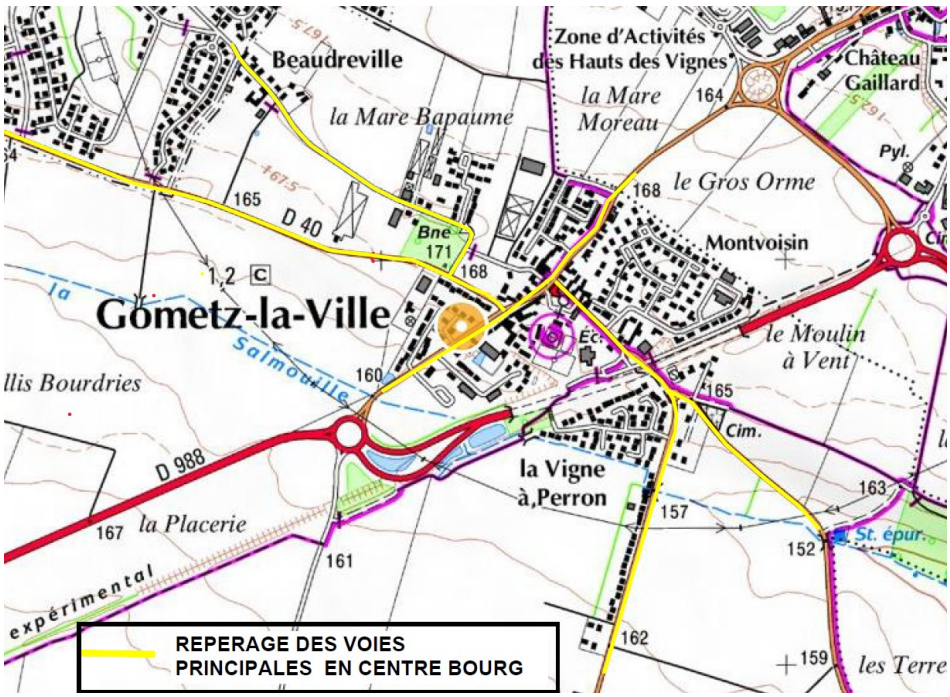
Voies principales nécessitant un retrait de l'implantation du portail

VOIES CONCERNÉES :

- **Secteur des hameaux :** Rue de la Vacheresse / Rue de la Guépinerie / Rue du Château et Route de la Gruerie



- **Secteur du centre-bourg** : Route de Chartres / Rues des Molières / Route de Beaudreville / Rue de Janvry / Rue de Frileuse



Annexe 8

Plan des circulations agricoles principales

