



# PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE CERNAY-LA-VILLE

## REGLEMENT ECRIT

Arrêté le : 12 mars 2014

Modifié : le 15 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil municipal en date du 15 juin 2017

René MEMAIN

Maire

PIECE DU PLU

5



# Sommaire

<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES .....</b>	<b>4</b>
DISPOSITIONS GENERALES .....	5
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>7</b>
CHAPITRE 1 : ZONE UA .....	8
CHAPITRE 2 : ZONE UB .....	19
CHAPITRE 3 : ZONE UC .....	30
CHAPITRE 4 : ZONE UL.....	41
CHAPITRE 1 : ZONE UZ.....	48
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>57</b>
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	58
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>68</b>
CHAPITRE 1 : ZONE N.....	70
<b>ANNEXES.....</b>	<b>80</b>
ANNEXE N°1 : DEFINITIONS.....	82
ANNEXE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	85
ANNEXE N°3 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES.....	87
ANNEXE N°4: ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL .....	89
ANNEXE N°5 : LISTE DES ESPECES VEGETALES RECONNUES COMME INVASIVES DANS LE PNR... 92	
ANNEXE N°6: ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 III 2° DU CU .....	93
ANNEXE N°7 : BATIMENTS AGRICOLES REPERTORIES AU TITRE DES ARTICLES L123-1-5 II 6° ET L123-1-5 III 2°.....	97
ANNEXE N°8 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT .....	103



TITRE I - DISPOSITIONS  
APPLICABLES A L'ENSEMBLE  
DES ZONES

# DISPOSITIONS GENERALES

## **INFRASTRUCTURES TERRESTRES BRUYANTES**

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique: « Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre », les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

## **TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALE AU TITRE DU L123-1-5 IV 1°**

Le document graphique identifie un projet de création ou d'aménagement de routes départementales en cours d'étude. Toute construction ou tout aménagement qui par sa nature ou sa localisation serait de nature à compromettre la réalisation de ce projet pourra être refusé. Le tracé figurant au document graphique est schématique et ne reflète pas les emprises réelles, mais donne une indication sur leur localisation envisagée.

## **ARCHEOLOGIE**

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

## **ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU L123-1-5 III 2°**

La démolition des éléments bâtis et murs repérés nommément ou participant d'un ensemble à protéger au titre de l'article L123-1-5 III 2° est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L123-1-5 III 2° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers. La modification des constructions existantes repérées au titre de l'article L123-1-5 III 2° du CU est soumise à minima à déclaration préalable.

Les dispositions propres à chaque type d'éléments sont incluses dans les articles correspondant du règlement. Ils sont également rappelés et le cas échéant précisés dans les annexes 6 et 7 du présent règlement.

## **RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIE AUX ANCIENNES CARRIERES**

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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

### **RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

La commune de Cernay-la-ville est sujette à un risque de mouvement de terrain du phénomène de retrait-gonflement des argiles. Des recommandations pour la prise en compte de ce risque sont données à l'annexe 8 du présent règlement.

### **RISQUES D'INONDATION**

Les secteurs identifiés au document graphique dans le cadre du plan de prévention des risques inondations (délimités au titre de l'ancien R111-3 du code de l'urbanisme) sont soumises à des prescriptions spéciales. Les éventuels projets et aménagement dans ces secteurs doivent respecter les dispositions de l'arrêté valant PPRI annexé au PLU.

### **PROTECTION DES ABORDS DE COURS D'EAU**

Les constructions et aménagements conduisant à l'imperméabilisation des sols doivent respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

TITRE I - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES

# CHAPITRE 1 : ZONE UA

## TISSU AGGLOMERE ANCIEN

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone UA correspond au noyau historique de la commune, caractérisé par un bâti ancien dense, des implantations à l'alignement et en mitoyenneté, cadrant l'espace rue. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité urbaine ancienne cohérente.

Le secteur UA est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un centre village. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Conditions générales :**

L'ensemble de la zone UA est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

A l'intérieur de la zone UA, en cas de réalisation d'un programme comprenant plus de deux logements créés, 30% au minimum de ce programme devra être affecté à des logements sociaux.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

Le comblement de mares mouillères et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique est interdit.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

A l'intérieur du secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation défini, les occupations et utilisations du sol projetées doivent être compatibles avec les dispositions de l'OAP.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès nouveaux ou modifiés donnant sur des routes départementales doivent faire l'objet d'une concertation en amont avec le Conseil Départemental en sa qualité de gestionnaire de voirie.

#### **3.2 – Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### **4.2. Assainissement - Eaux usées :**

En cas d'absence de réseau collectif ou d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Le respect en sortie d'unité foncière d'un débit de fuite maximal de 1litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale) fixé par le SAGE Orge/Yvette devra être garanti à l'occasion de toute construction, installation ou aménagement.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5. Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées.

Dans le cas où toutes les constructions existantes n'ont pas le même alignement, il pourra être autorisé une implantation différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.

L'implantation en retrait est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet. Les constructions implantées par ce biais en second rang devront par leur implantation ou leur desserte chercher à former une organisation en courée.
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 10 m à partir de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, et au sein des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'implantation en limite séparative n'est pas restreinte, sous réserve de la prise en compte le cas échéant des prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En dehors de la bande principale et des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'implantation est restreinte à un linéaire de façade de 8 m sur chaque limite séparative

En cas d'implantation en retrait :

- la marge de reculement observée sera d'au moins 1,5 mètres ;
- cette distance est portée à 3 mètres si le mur comporte des ouvertures à une hauteur supérieure à 3 mètres. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 3 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

En cas d'implantation en limite séparative :

- les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de deux mètres au droit de ces limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative).

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 10 m à partir de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, et à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

En dehors de la bande principale et des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'emprise au sol est limitée à 40%. Elle est calculée sur la base :

- de la surface de l'entité foncière en dehors de la bande principale ;
- de l'emprise des constructions ou partie de constructions existantes et à créer en dehors de la bande principale.

Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), une majoration de 50% est autorisée. Elle ne peut néanmoins pas être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher

## **ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasses), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

### **Hauteur maximale des constructions :**

Dans la bande dite principale, comprise entre 0 et 10 m à partir de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, et à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 9 mètres au faîtage.

En dehors de la bande principale et hors périmètre d'OAP, la hauteur est limitée à :

- 4,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 7 mètres au faîtage.

La création des extensions est autorisée à la même hauteur que le bâtiment existant.

En cas de construction sur deux bandes différentes, le règlement à prendre en compte sera celui de la zone sur laquelle l'emprise au sol de la construction sera la plus importante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les travaux ou modifications portant sur les éléments bâtis repérés nommément ou participant d'un ensemble à protéger au titre de l'article L123-1-5 III 2° doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°6.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L123-1-5 III 2°, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable. La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager. Les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop forcés.

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

### **Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;

- les balcons en saillie sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

Pour les façades commerciales, le choix de l'aspect et des teintes employés prendront en compte les recommandations du Guide couleur : les devantures commerciales édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

### **Toitures des constructions nouvelles et des extensions**

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ainsi que des toitures à un pan peuvent être autorisés pour les bâtiments annexes et volumes secondaires.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale à proximité des monuments historiques.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Le faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

Toutefois, lorsque qu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

- Les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- Les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prennent en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.

### **Interventions sur le bâti ancien.**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les matériaux utilisés sur les bâtiments existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment. Les matériaux traditionnels ou contemporains utilisés, seront employés en accord avec leur spécificité, leur nature et leur vocation, dans le respect des règles de l'art.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, à condition qu'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade. La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

### **Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les édifices et ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

La pose de capteurs solaires ou d'éoliennes domestiques sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas occasionner de gêne acoustique au voisinage.

### **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches brillantes sont interdites.

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L123-1-5 III 2° doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants des clôtures, hormis portails et portillons, sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'une barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- A proximité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.
- Dans les secteurs diffus peu denses ou à proximité immédiate des espaces agricoles et naturels, sont en plus autorisés les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, les panneaux en bois tressés et clôtures en échelas de châtaignier, et les clôtures « vivantes » : végétaux tressés ou palissés, etc.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants des clôtures, hormis portails et portillons, sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'une barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Panneaux en bois tressés et clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants des clôtures, hormis portails et portillons, sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.**

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction), il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-delà.

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

- 2 places par logement

ou

- 1 place par tranche commencée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, il sera prévu au moins une place par logement. Dans le cas d'opération mixte, la règle prévue à l'alinéa précédent s'applique à la partie privée de l'opération uniquement.

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. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 100 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

En dehors de la bande dite principale, comprise entre 0 et 10 m à partir de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, et des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, un minimum de 15% de la surface doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les deux précédents alinéas ne s'appliquent pas pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

Les arbres, vergers, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 III 2° du CU doivent être conservés, à l'exception des cas prévus par l'annexe 6. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES****ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

**ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# CHAPITRE 2 : ZONE UB

## TISSU AGGLOMERE RECENT

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone UB correspond majoritairement aux extensions urbaines récentes sous formes de résidences et de lotissements pavillonnaires composant la majorité des espaces urbanisés modernes de la commune. Ils sont notamment caractérisés par la répétition de modèles de maisons standardisées et par le caractère privé de la plupart des voies.

Le secteur UB est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle. Il comprend un sous-secteur UBa correspondant à des espaces pavillonnaires moins denses (résidence des Cottages, frange est de la commune).

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Conditions générales :**

L'ensemble de la zone UB est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

A l'intérieur de la zone UB et UBa, en cas de réalisation d'un programme comprenant plus de deux logements créés, 30% au minimum de ce programme devra être affecté à des logements sociaux.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

Le comblement de mares mouillères et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique est interdit.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès nouveaux ou modifiés donnant sur des routes départementales doivent faire l'objet d'une concertation en amont avec le Conseil Départemental en sa qualité de gestionnaire de voirie.

#### **3.2 – Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **4.1. Alimentation en eau potable :**

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

suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### **4.2. Assainissement - Eaux usées :**

En cas d'absence de réseau collectif ou d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Le respect en sortie d'unité foncière d'un débit de fuite maximal de 1litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale) fixé par le SAGE Orge/Yvette devra être garanti à l'occasion de toute construction, installation ou aménagement.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5. Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

## ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

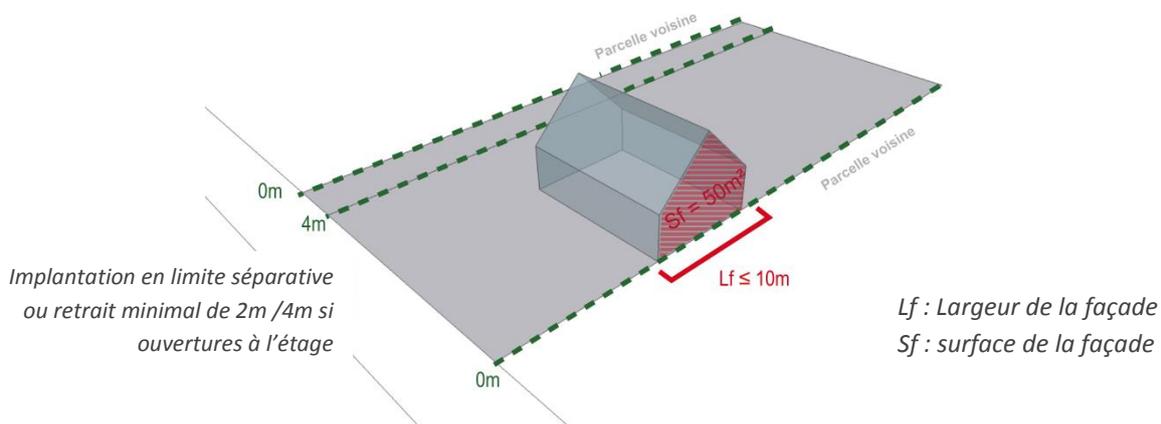
En cas d'implantation en limite séparative :

- la surface de façade implantée ne pourra excéder 50 mètres carrés pour chaque limite séparative.
- lorsqu'une façade aveugle de la propriété voisine est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle peut s'implanter sur la totalité de ce pignon sans restriction de surface, plus un maximum de 10m<sup>2</sup> par ailleurs, ou bien appliquer la règle générale (max. 50m<sup>2</sup>).
- les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de deux mètres au droit de ces limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative).

En cas d'implantation en retrait :

- la marge de reculement observée sera d'au moins 2 mètres ;

### SCHEMA EXPLICATIF DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



- cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à une hauteur supérieure à 3 mètres. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérés comme frange végétale à préserver sur le document graphique. Les constructions devront y observer une marge de reculement d'au moins 6 mètres.

Les constructions et aménagements conduisant à l'imperméabilisation des sols doivent par ailleurs respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport aux cours d'eau identifiés sur le plan de zonage.

Pour la marge de reculement, la distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Pour les copropriétés du «Hameau» et des «Cottages», le règlement de copropriété fixe les limites et les surfaces de parcelles à partir desquelles l'emprise au sol est calculée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Pour des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

### **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en continuité ou non des autres constructions. Pour les constructions non contiguës :

- la marge de reculement observée sera d'au moins 2 mètres ;
- cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à une hauteur supérieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexes à l'habitation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

- 35 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction pour la zone UB
- 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction pour la zone UBa

Pour les copropriétés du «Hameau» et des «Cottages», le règlement de copropriété fixe les limites et les surfaces de parcelles à partir desquelles l'emprise au sol est calculée.

Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), une majoration de 50% est autorisée. Elle ne peut néanmoins pas être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher

### **ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

#### **Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- 5,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasse ;
- 8,5 mètres au faîtage.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les travaux ou modifications portant sur les éléments bâtis repérés nommément ou participant d'un ensemble à protéger au titre de l'article L123-1-5 III 2° doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°6.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L123-1-5 III 2°, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable. La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager. Les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

### **Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les balcons en saillie sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

### **Toitures des constructions nouvelles et des extensions**

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ainsi que des toitures à un pan peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale à proximité des monuments historiques.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Le faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

Toutefois, lorsque qu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

- Les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- Les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prennent en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.

### **Interventions sur le bâti ancien.**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les matériaux utilisés sur les bâtiments existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

Les matériaux traditionnels ou contemporains utilisés, seront employés en accord avec leur spécificité, leur nature et leur vocation, dans le respect des règles de l'art.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, à condition qu'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade. La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

### **Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les édicules et ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

La pose de capteurs solaires ou d'éoliennes domestiques sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas occasionner de gêne acoustique au voisinage.

### **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches brillantes sont interdites.

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L123-1-5 III 2° doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et

matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants des clôtures, hormis portails et portillons, sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'une barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- A proximité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.
- Dans les secteurs diffus peu denses ou à proximité immédiate des espaces agricoles et naturels, sont en plus autorisés les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, les panneaux en bois tressés et clôtures en échelas de châtaignier, et les clôtures « vivantes » : végétaux tressés ou palissés, etc.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants des clôtures, hormis portails et portillons, sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'une barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Panneaux en bois tressés et clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants des clôtures, hormis portails et portillons, sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.**

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction), il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-delà.

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

- 2 places par logement

OU

- 1 place par tranche commencée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, il sera prévu au moins une place par logement. Dans le cas d'opération mixte, la règle prévue à l'alinéa précédent s'applique à la partie privée de l'opération uniquement.

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. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 100 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les constructions nouvelles devront justifier :

- soit d'un minimum de 30% de la surface du terrain d'assiette de la construction traitée en espace vert de pleine terre.
- soit pour chaque logement d'une surface d'espace vert de pleine terre contiguë à la construction et dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 5 mètres de diamètre.

L'ensemble de l'espace situé à moins de 6 mètres des limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre. Dans le cas d'une construction ou d'une extension de plus de 15 m<sup>2</sup> sur l'entité foncière, il devra faire l'objet du traitement paysager défini à l'annexe n°6.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les trois précédents alinéas ne s'appliquent pas pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

Les arbres, vergers, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L123-1-5 III 2° du CU doivent être conservés, à l'exception des cas prévus par l'annexe 6. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

#### **ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# CHAPITRE 3 : ZONE UC

## TISSU URBAIN DIFFUS OU PRESENTANT UNE SENSIBILITE PAYSAGERE

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone UC correspond à des espaces urbanisés anciens ou récents qui par leur situation (hameau, lisière de massif, tête de coteau, frange urbaine, etc.), et par leur relativement faible densité, présentent un enjeu de préservation. La densité y est globalement relativement faible et les formes urbaines peu composées.

Le secteur UC est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle. Il comprend un sous-secteur UCa correspondant à des espaces plus denses : noyau ancien du hameau de Saint-Robert et lotissement attenant.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Conditions générales :**

L'ensemble de la zone UC est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, à l'exception des espaces repérés comme lisières et espaces jardinés à protéger.

A l'intérieur de la zone UC et UCa, en cas de réalisation d'un programme comprenant plus de deux logements créés, 30% au minimum de ce programme devra être affecté à des logements sociaux.

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

Le comblement de mares mouillères et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique est interdit.

Les espaces repérés comme lisières et espaces jardinés à protéger ne sont pas considérés comme faisant partie du site urbain constitué. A ce titre, les nouvelles constructions y sont interdites en application de la disposition du SDRIF concernant la protection des lisières du massif boisé de plus de 100 hectares, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Au sein des espaces repérés comme lisières et espaces jardinés à protéger ne sont admis que les équipements et installations d'intérêt collectif et la construction de locaux annexes à l'habitation ou de piscine enterrée, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès nouveaux ou modifiés donnant sur des routes départementales doivent faire l'objet d'une concertation en amont avec le Conseil Départemental en sa qualité de gestionnaire de voirie.

#### **3.2 – Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **4.2. Assainissement - Eaux usées :**

En cas d'absence de réseau collectif ou d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### **4.3. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Le respect en sortie d'unité foncière d'un débit de fuite maximal de 1litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale) fixé par le SAGE Orge/Yvette devra être garanti à l'occasion de toute construction, installation ou aménagement.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.5. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

#### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

En zone UCa, l'implantation à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer est également autorisé sous réserve que le linéaire de façade construit à l'alignement ne dépasse pas 50% du périmètre de l'unité foncière donnant sur les voies publiques.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :

- une des limites est choisie comme limite de référence ;
- les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ;
- les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.

L'implantation en-deça de 6 mètres est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante. De même une telle construction peut être aménagée, réhabilitée ou reconstruite après sinistre au même emplacement. La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

#### **ARTICLE UC7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, en observant une marge de reculement de 4 mètres minimum, à l'exception du sous-secteur UCa où l'implantation en limite séparative est autorisée.

En cas d'implantation en limite séparative :

- les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de deux mètres au droit de ces limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative).

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérés comme frange végétale à préserver sur le document graphique. Les constructions devront y observer une marge de reculement d'au moins 6 mètres.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante. De même une telle construction peut être aménagée, réhabilitée ou reconstruite après sinistre au même emplacement.

La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

### **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en continuité ou non des autres constructions.

Pour les constructions non contiguës, elles devront observer une marge de reculement de 4 mètres minimum, à l'exception du sous-secteur UCa où cette marge peut être réduite à 2 mètres pour les façades ne comportant pas d'ouverture à une hauteur supérieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexes à l'habitation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

- 20 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction pour la zone UC
- 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction pour la zone UCa

Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), une majoration de 50% est autorisée. Elle ne peut néanmoins pas être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher

### **ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

#### **Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- 5,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasse ;
- 8,5 mètres au faîtage.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les travaux ou modifications portant sur les éléments bâtis repérés nommément ou participant d'un ensemble à protéger au titre de l'article L123-1-5 III 2° doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°6.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L123-1-5 III 2°, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable. La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager. Les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

### **Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les balcons en saillie sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

### **Toitures des constructions nouvelles et des extensions**

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ainsi que des toitures à un pan peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale à proximité des monuments historiques.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Le faîtiage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

Toutefois, lorsque qu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

- Les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- Les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prennent en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.

### **Interventions sur le bâti ancien.**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les matériaux utilisés sur les bâtiments existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment. Les matériaux traditionnels ou contemporains utilisés, seront employés en accord avec leur spécificité, leur nature et leur vocation, dans le respect des règles de l'art.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, à condition qu'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade. La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

## **Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les édicules et ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

La pose de capteurs solaires ou d'éoliennes domestiques sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas occasionner de gêne acoustique au voisinage.

## **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches brillantes sont interdites.

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L123-1-5 III 2° doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants des clôtures, hormis portails et portillons, sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'une barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.

- A proximité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.
- Dans les secteurs diffus peu denses ou à proximité immédiate des espaces agricoles et naturels, sont en plus autorisés les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, les panneaux en bois tressés et clôtures en échelas de châtaignier, et les clôtures « vivantes » : végétaux tressés ou palissés, etc.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants des clôtures, hormis portails et portillons, sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'une barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Panneaux en bois tressés et clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants des clôtures, hormis portails et portillons, sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.**

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction), il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-delà.

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

- 2 places par logement

ou

- 1 place par tranche commencée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, il sera prévu au moins une place par logement. Dans le cas d'opération mixte, la règle prévue à l'alinéa précédent s'applique à la partie privée de l'opération uniquement.

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. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 100 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les constructions nouvelles devront justifier :

- soit d'un minimum de 50% de la surface du terrain d'assiette de la construction traitée en espace vert de pleine terre.
- soit pour chaque logement d'une surface d'espace vert de pleine terre contiguë à la construction et dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 10 mètres de diamètre.

L'ensemble de l'espace situé à moins de 6 mètres des limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre. Dans le cas d'une construction ou d'une extension de plus de 15 m<sup>2</sup> sur l'entité foncière, il devra faire l'objet du traitement paysager défini à l'annexe n°6.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les trois précédents alinéas ne s'appliquent pas pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

Les arbres, vergers, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L123-1-5 III 2° du CU doivent être conservés, à l'exception des cas prévus par l'annexe 6. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

### **ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# CHAPITRE 4 : ZONE UL

## SITES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone UL correspond aux parties bâties du complexe sportif et aux abords du cimetière. Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au confortement des activités existantes.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Conditions générales :**

L'ensemble de la zone UL est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au logement, à l'hébergement hôtelier, à un usage de bureaux ou d'entrepôt, autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;

De plus, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique, à l'exception des cas prévus à l'article 2. La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

#### **Sont autorisés :**

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au logement, à l'hébergement hôtelier ou à un usage de bureaux ou d'entrepôt à condition d'être directement liées ou à un ou des équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou prévus concomitamment.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et en dehors des sites urbains constitués, sont également autorisés :

- L'extension mesurée des constructions existantes, en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers le massif, dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 70m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.
- La création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès nouveaux ou modifiés donnant sur des routes départementales doivent faire l'objet d'une concertation en amont avec le Conseil Départemental en sa qualité de gestionnaire de voirie.

#### **3.2 – Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **4.1. Alimentation en eau potable :**

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

suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### **4.2. Assainissement - Eaux usées :**

En cas d'absence de réseau collectif ou d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Le respect en sortie d'unité foncière d'un débit de fuite maximal de 1litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale) fixé par le SAGE Orge/Yvette devra être garanti à l'occasion de toute construction, installation ou aménagement.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5. Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **ARTICLE UL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- en observant un recul de 1 mètre minimum.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit en limite séparative de propriété.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de deux mètres au droit de ces limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative).

- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

## **ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur :**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°6 pour ce secteur au titre de l'article L123-1-5 III 2° du CU.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L123-1-5 III 2° doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

### **ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.**

### **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

### **ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



# CHAPITRE 1 : ZONE UZ

## ACTIVITES ARTISANALES

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone UZ correspond à des activités artisanales insérées dans le tissu urbanisé de la commune. Elle a vocation à permettre le maintien et le confortement des activités existantes.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées au commerce ou à l'habitation autres que celles autorisées à l'article 2
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

#### **ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, etc.), dans la limite d'une par entité foncière existant à la date d'approbation du PLU ou à condition d'être liées à un équipement public existant ou construit concomitamment.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès nouveaux ou modifiés donnant sur des routes départementales doivent faire l'objet d'une concertation en amont avec le Conseil Départemental en sa qualité de gestionnaire de voirie.

#### 3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

### ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 4.2. Assainissement - Eaux usées :

En cas d'absence de réseau collectif ou d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Le respect en sortie d'unité foncière d'un débit de fuite maximal de 1litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale) fixé par le SAGE Orge/Yvette devra être garanti à l'occasion de toute construction, installation ou aménagement.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5. Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en respectant un retrait d'un mètre minimum.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

**ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en limite séparative :

- la surface de façade implantée ne pourra excéder 60 mètres carrés pour chaque limite séparative.
- Lorsqu'une construction est déjà implantée en limite séparative, la surface de façade implantée sur la limite séparative pourra être augmentée de 15 mètres carrés, ou bien appliquer la règle générale (max. 60m<sup>2</sup>)
- lorsqu'une façade aveugle de la propriété voisine est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle peut s'implanter sur la totalité de ce pignon sans restriction de surface, plus un maximum de 10m<sup>2</sup> par ailleurs, ou bien appliquer la règle générale (max. 60m<sup>2</sup>).
- les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de deux mètres au droit de ces limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative).

En cas d'implantation en retrait :

- la marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres ; La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

**ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher

**ARTICLE UZ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

#### **Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- 5,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasse ;
- 8,5 mètres au faîtage.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

### **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les travaux ou modifications portant sur les éléments bâtis repérés nommément ou participant d'un ensemble à protéger au titre de l'article L123-1-5 III 2° doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°6.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

#### **Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les balcons en saillie sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

### **Toitures des constructions nouvelles et des extensions**

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm pour les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de commerce lorsqu'elles ne sont pas intégrées dans le volume d'une construction abritant une activité artisanale. Des pentes plus faibles ainsi que des toitures à un pan peuvent être autorisées pour les bâtiments à usage artisanal, les annexes et les volumes secondaires.

La couverture des constructions principales et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale à proximité des monuments historiques.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Le faîtiage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

Toutefois, lorsque qu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

- Les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- Les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prennent en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.

### **Interventions sur le bâti ancien.**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les matériaux utilisés sur les bâtiments existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment. Les matériaux traditionnels ou contemporains utilisés, seront employés en accord avec leur spécificité, leur nature et leur vocation, dans le respect des règles de l'art.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, à condition qu'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

### **Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les édifices et ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

La pose de capteurs solaires ou d'éoliennes domestiques sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches brillantes sont interdites.

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L123-1-5 III 2° doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants des clôtures, hormis portails et portillons, sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'une barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- Murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants des clôtures, hormis portail et portillons, sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'une barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Panneaux en bois tressés et clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

## **ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.**

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. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 100 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

## **ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.). Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES****ARTICLE UZ 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

**ARTICLE UZ 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE III - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES

# CHAPITRE 1 : ZONE A

## **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)**

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre à certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles.

La zone A comprend un **secteur Ah**, incluant les ensembles bâtis non liés à une exploitation agricole et un **secteur Ah1 et Ah2**, visant à permettre le confortement d'activités de gîte ou de camping existante.

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Conditions générales :**

L'ensemble de la zone A est considéré comme étant située en dehors des sites urbains constitués au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

## **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone A, Ah, Ah1 et Ah2, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole et des autres constructions autorisées à l'article 2.

Sont notamment également interdits :

- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

Le comblement de mares mouillères et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique est interdit.

De plus, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

## **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions suivantes :
  - qu'elles correspondent au minimum à une exploitation répondant aux critères de l'Activité Minimum d'Assujettissement ;
  - qu'elles soient implantées à proximité de bâtiments agricoles existants ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

- Les bâtiments agricoles de types abris pour chevaux d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>, à condition qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une densité maximale de 1 abri par hectare, et qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) ainsi que les constructions d'intérêt collectif, y compris à l'intérieur des lisières de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.

**En secteur Ah, Ah1 et Ah2**, sont également admis, y compris à l'intérieur des lisières de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :

- L'aménagement et l'extension mesurée sans changement de destination des constructions existantes de l'unité foncière dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 70m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif.
- La création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements de sol (stationnement et voies notamment) directement liés et nécessaires aux activités existantes et/ou autorisées dans la zone.
- Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L123-1-5 II 6° du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et à condition que les locaux et volumes soient destinés à une affectation permise sur la fiche associée comprise à l'annexe n°7
- Les constructions nouvelles à l'intérieur des secteurs de taille et de capacité limitée définis sur le règlement graphique, à condition que leur destination soit directement liée à un projet de reconversion ou à une reconversion déjà réalisée de l'ensemble bâti agricole.
- Pour le secteur Ah1, les constructions liées à l'activité de gîte existante, dans la limite de 4 constructions disjointes d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 5 mètres, et sous réserve d'une insertion paysagère compatible avec leur implantation au sein du site inscrit.
- Pour le secteur Ah2, la création d'une construction permettant la mise aux normes sanitaires de l'activité de camping existante, dans la limite de 30m<sup>2</sup> et sous réserve d'être située à proximité des bâtiments existants, d'une recherche de neutralité architecturale et paysagère et d'une absence d'impact sur le milieu naturel.

A l'intérieur du secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation défini, les occupations et utilisations du sol projetées doivent être compatibles avec les dispositions de l'OAP.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès nouveaux ou modifiés donnant sur des routes départementales doivent faire l'objet d'une concertation en amont avec le Conseil Départemental en sa qualité de gestionnaire de voirie.

### **3.2 – Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **4.2. Assainissement - Eaux usées :**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### **4.3. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Le respect en sortie d'unité foncière d'un débit de fuite maximal de 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale) fixé par le SAGE Orge/Yvette devra être garanti à l'occasion de toute construction, installation ou aménagement.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5. Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 mètres des voies existantes ou prévues en secteur A ;
- 1 mètre ou être implantée à l'alignement en secteur Ah, Ah1 et Ah2

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantée non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Pour les constructions à usage agricole**

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 20 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.

### **Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

En cas d'implantation en limite séparative :

- les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de deux mètres au droit de ces limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Pour des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur :**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 mètres au faitage pour les constructions à usage agricole et 9 mètres pour les autres constructions. Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme, il pourra être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les travaux ou modifications portant sur les éléments bâtis repérés nommément ou participant d'un ensemble à protéger au titre de l'article L123-1-5 III 2° doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°8.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L123-1-5 III 2°, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable. La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager. Les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

### **Implantations, volumes, façades et toitures des constructions agricoles**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de préférence, de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront être choisies dans la rubrique « Bâtiments agricoles » du Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement. Les teintes sombres seront préférées en lisière de forêt et les teintes claires dans la plaine céréalière.

Les abris pour chevaux et autres édicules seront conçus comme des constructions légères et démontables en bois, ouverte sur au moins un côté, sans fondations (pose sur plots), sans plancher ni dalle coulée. Elles devront être implantées de façon à limiter l'impact sur le paysage et l'environnement.

### **Implantations, volumes, façades et toitures des autres constructions et extensions**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

### **Toitures des constructions nouvelles et extensions**

Les toitures seront en règle générale à deux pans et respecteront une inclinaison comprise entre 30° et 45° par rapport à l'horizontale. La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect, leur teinte).

Une inclinaison inférieure à 30° est autorisée, ainsi que des toitures à un pan pour les bâtiments annexes et les volumes secondaires (vérandas par exemple). De même, lorsque la construction est accolée à un bâtiment existant, un angle de toiture identique à celui du bâtiment mitoyen déjà construit pourra être utilisé afin d'assurer une continuité bâtie.

Les toitures-terrasses ou à faibles pentes sont également autorisées pour toute construction à condition d'être végétalisées.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

### **Interventions sur le bâti ancien.**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les matériaux utilisés sur les bâtiments existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment. Les matériaux traditionnels ou contemporains utilisés, seront employés en accord avec leur spécificité, leur nature et leur vocation, dans le respect des règles de l'art.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, à condition qu'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

### **Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les édicules et ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

La pose de capteurs solaires ou d'éoliennes domestiques sera favorisée à proximité immédiate des bâtiments. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampart de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas occasionner de gêne acoustique au voisinage.

## Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches brillantes sont interdites.

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L123-1-5 III 2° doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Les types de traitements suivants des clôtures, hormis portails et portillons, sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires et justifiés par la nature des constructions ou de l'activité présente sur l'unité foncière et à condition de ne pas compromettre la connectivité écologique des zones naturelles et agricoles :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.
- A proximité du bâti ancien, pour assurer une continuité bâtie, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, ainsi que les murets enduits ou réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm

par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'une barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

**L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.**

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Dans le secteur Ah1 et Ah2 et dans le cas de projet de reconversion de bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5 II 6°, les aménagements liés aux nouvelles activités devront être sobres, limités en surface et adaptés à leur contexte patrimonial et paysager. Il est par ailleurs demandé la réalisation d'au moins une mare à même de conforter le réseau de mares et mouillères identifiés sur le plan de Parc et au document graphique au titre des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

Les arbres, vergers, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L123-1-5 III 2° du CU doivent être conservés, à l'exception des cas prévus par l'annexe 6. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

**ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE IV – DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES



# CHAPITRE 1 : ZONE N

## **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)**

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire communal et notamment les espaces compris dans la forêt de protection, la zone NATURA 2000 du massif de Rambouillet et le site classé des Vaux de Cernay. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

Un secteur Nh, dans lesquels l'agrandissement des constructions existantes est autorisé ;

Un secteur NI qui correspond aux terrains sportifs.

Un secteur Np et Np1 qui correspond au site de l'Abbaye des Vaux de Cernay

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Conditions générales :**

L'ensemble de la zone N est considéré comme étant située en dehors des sites urbains constitués au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

## **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone N, Nh, NI, Np et Np1, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

Sont notamment également interdits :

- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

Le comblement de mares mouillères et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique est interdit.

De plus, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés, y compris à l'intérieur des lisières de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, en particulier à la

conservation et à l'intégrité des zones NATURA 2000, ainsi qu'aux paysages naturels et d'être le cas échéant compatibles avec la proximité d'habitations :

- Les bâtiments agricoles de type abri pour chevaux d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>, à condition qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une densité maximale de 1 abri par hectare.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).
- Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires et liées à l'exploitation forestière.

**en secteur Nh uniquement, sont également autorisés, y compris à l'intérieur des lisières de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :**

- L'aménagement et l'extension mesurée sans changement de destination des constructions existantes de l'unité foncière dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 70m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif.
- La création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière.
- Les aménagements de sol (stationnement et voies notamment) directement liés et nécessaires aux activités existantes et/ou autorisées dans la zone.
- Les équipements publics et d'intérêt général.

**En secteur NI uniquement, sont également autorisés :**

- Les équipements publics en continuité des bâtiments existants ou d'une surface inférieure à 30m<sup>2</sup>.
- Les aménagements de sol (stationnement et voies notamment) directement liés et nécessaires aux activités existantes et/ou autorisées dans la zone.

**En secteur Np et Np1 uniquement, sont également autorisés :**

- L'aménagement et la restauration des bâtiments anciens destinés à l'activité hôtelière.
- Les aménagements et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité hôtelière en place, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère attestée par un avis favorable de la commission départementale des sites et des paysages.
- En secteur Np1 uniquement, les constructions nouvelles liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité hôtelière en place, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et 6 mètres de hauteur, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et architecturale, attestée par un avis favorable de la commission départementale des sites et des paysages.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès nouveaux ou modifiés donnant sur des routes départementales doivent faire l'objet d'une concertation en amont avec le Conseil Départemental en sa qualité de gestionnaire de voirie.

### **3.2 – Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

## **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **4.2. Assainissement - Eaux usées :**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### **4.3. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Le respect en sortie d'unité foncière d'un débit de fuite maximal de 1litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale) fixé par le SAGE Orge/Yvette devra être garanti à l'occasion de toute construction, installation ou aménagement.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5. Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 6 mètres des voies existantes ou prévues ;

Les équipements publics, ainsi que les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantée non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Pour les constructions liées à l'exploitation forestière :**

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

En cas d'implantation en limite séparative :

- les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de deux mètres au droit de ces limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative).

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 20 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.

### **Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être édifiées en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Pour des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.

### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être nulle ou supérieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexes à l'habitation.

### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### **Hauteur :**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 mètres pour les autres constructions liées à l'exploitation forestière et 8,5 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les travaux ou modifications portant sur les éléments bâtis repérés nommément ou participant d'un ensemble à protéger au titre de l'article L123-1-5 III 2° doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°8.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L123-1-5 III 2°, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable. La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager. Les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

### **Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les balcons en saillie sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

### **Toitures des constructions nouvelles et des extensions**

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ainsi que des toitures à un pan peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale à proximité des monuments historiques.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Le faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

Toutefois, lorsque qu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

- Les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- Les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prennent en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.

### **Interventions sur le bâti ancien.**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les matériaux utilisés sur les bâtiments existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment. Les matériaux traditionnels ou contemporains utilisés, seront employés en accord avec leur spécificité, leur nature et leur vocation, dans le respect des règles de l'art.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, à condition qu'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade. La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

### **Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les édicules et ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

La pose de capteurs solaires ou d'éoliennes domestiques sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas occasionner de gêne acoustique au voisinage.

## Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches brillantes sont interdites.

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L123-1-5 III 2° doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Les types de traitements suivants des clôtures, hormis portails et portillons sont autorisés, sous réserve d'être nécessaire et justifiée par la nature des constructions ou de l'activité présente sur l'unité foncière et à condition de ne pas compromettre la connectivité écologique des zones naturelles et agricoles :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.
- A proximité du bâti ancien, pour assurer une continuité bâtie, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, ainsi que les murets enduits ou réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'une barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de

couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.

### **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

**L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.**

### **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

Les arbres, vergers, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L123-1-5 III 2° du CU doivent être conservés, à l'exception des cas prévus par l'annexe 6. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

**ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# ANNEXES



# ANNEXE N°1 : DEFINITIONS

**Accès** : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

**Annexe** : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

**Clôture** : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

**Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)** : rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

**Comble** : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

**Emplacement réservé** : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

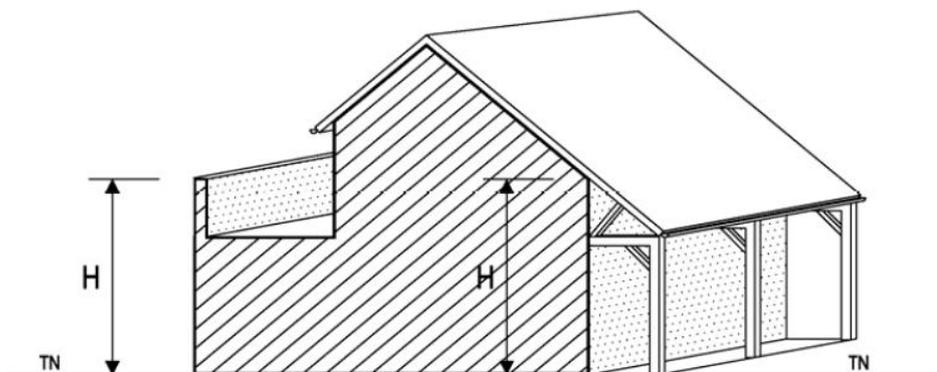
**Emprise au sol** : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

**Façade** : paroi extérieure d'une construction.

**Faitage** : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

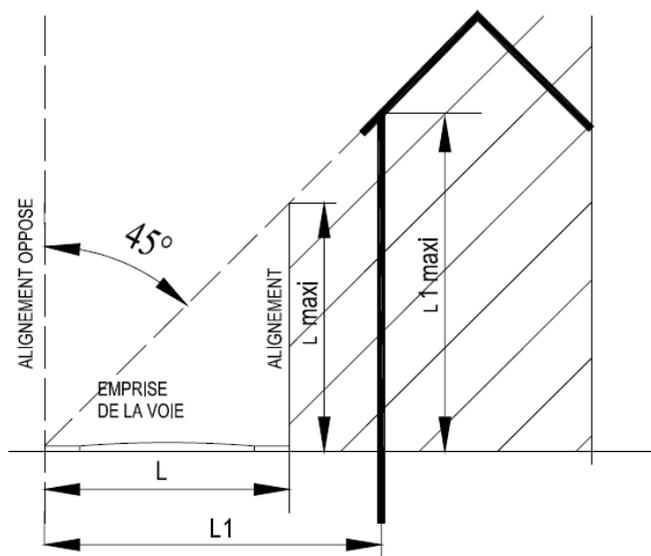
**Hauteur absolue** : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

**Hauteur de façade :** la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



**Hauteur maximale :** différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

**Hauteur relative :** Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.



**Limite séparative :** limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

**Parement :** matériaux de surface visible d'une construction.

**Pignon :** mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

**Reconstruction :** construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

**Restauration** : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

**En Retrait** : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

**Surface de plancher** : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

**Unité foncière** : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

**Voirie** : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

## ANNEXE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT :</b>	
Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)	1 place pour les constructions de moins de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-delà. Dans le cas de constructions neuves, une place au moins devra être couverte et close.
Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations	2 places par logement <u>ou</u> 1 place par tranche commencée de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher minimum
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par logement
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :</b>	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.
<b>ACTIVITES :</b>	
Etablissement industriel ou artisanal, Entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage
Commerce, construction à usage de bureaux – services	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel, restaurant et résidence séniors	1 place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Camping	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts

## Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

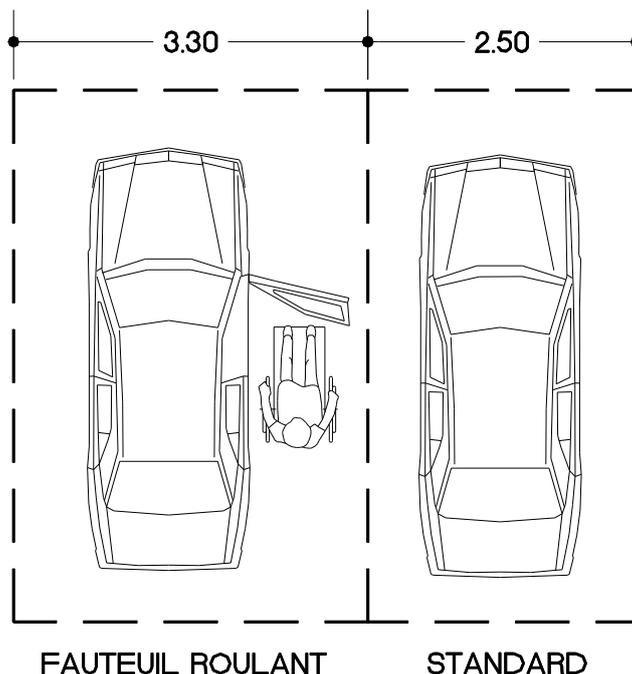
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

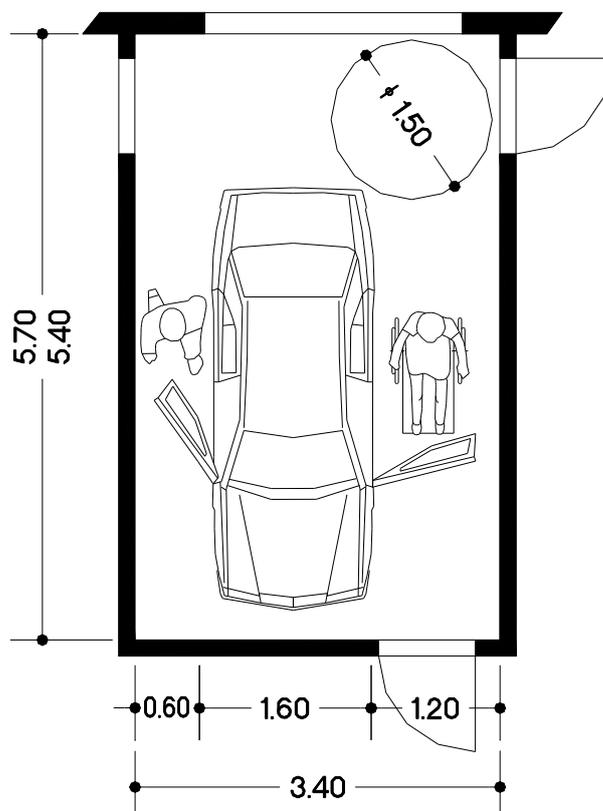
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



# ANNEXE N°3 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
<b>AMENAGEMENT</b>	<b>Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte de la commune</b>	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace urbain cohérent (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	<b>Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement</b>	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limiter l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
	<b>Prendre en compte l'offre de services et les circulations dans le site où s'insère l'aménagement</b>	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.
			Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son site d'implantation pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports mutualisés.
<b>BATIMENT NEUF</b>	<b>Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes</b>	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
	<b>Améliorer la qualité du bâti</b>	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Sud-Est au Sud-Ouest.
		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
Végétalisation	Végétaliser les pieds de façades et les façades.		

	<b>Accroître l'efficacité des installations techniques</b>	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien.
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
	<b>Construire des bâtiments « écologiques »</b>	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.
			Prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des matériaux utilisés et privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
	<b>BATIMENT A REHABILITER</b>	<b>Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »</b>	Isolation thermique
Qualité des ouvertures			Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
Efficacité des moyens de production de chauffage			Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
Energies renouvelables			Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

# ANNEXE N°4: ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL

## ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	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		
Groseille commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseille 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		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	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 par le Parc 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 vallée de Chevreuse. 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:**

Le Parc conseille 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 dégarnit, 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.

**ESSENCES D'ARBRES PRECONISEES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE**

Nom	hauteur	Favorable à la faune	mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )	8-10m	X		X	
Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )	10-20m	X	X		X
Amélanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )	3-10m			X	
Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )	4-10m			X	
Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> )	15-30m		X		
Bouleau pubescent ( <i>Betula pubescent</i> )	15-20m		X		
Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )	15-20m		X		
Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )	10-25m	X			
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	25-35 m	X	X		X
Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	20-30 m	X			
Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )	20-40m	X			
Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )	5-20m		X		X
Erable champêtre ( <i>acer campestre</i> )	10-20m	X	X		
Erable plane ( <i>Acer platanoides</i> )	15-30m		X		
Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	15-35m		X		
Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	15-35m				
Hêtre vert ( <i>Fagus sylvatica</i> )	20-45m	X			X
Merisier ( <i>Prunus avium</i> )	15-20 m	X	X	X	X
Ceriser à grappes ( <i>Prunus padus</i> )	10-15m			X	
Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )	10-30m				X
Orme champêtre ( <i>Ulmus minor</i> )	20-35m				
Peuplier blanc ( <i>Populus alba</i> )	25-35m				
Peuplier noir ( <i>Populus nigra</i> )	25-30m				
Poirier sauvage ( <i>Pyrus pyraster</i> )	8-20m		X	X	X
Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )	6-15m		X	X	
Robinier faux acacia ( <i>Robinia pseudocacia</i> )	10-30m		X	X	
Saule blanc ( <i>Salix alba</i> )	10-25m	X	X		
Saule fragile ( <i>Salix fragilis</i> )	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )	20-30m		X		
Tremble ( <i>Populus tremula</i> )	15-25m				

# ANNEXE N°5 : LISTE DES ESPECES VEGETALES RECONNUES COMME INVASIVES DANS LE PNR

---

Les espèces suivantes sont considérées comme invasives sur le territoire du Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse (source Guide Eco-Jardin du Parc) :

- Mimosa (*Acacia dealbata*)
- Erable negundo (*Acer negundo*)
- Ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster à feuilles lancéolées (*Symphotrichum lanceolatum*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mategazzianum*)
- Buddleia de David ou arbre à papillon (*Buddleja davidii*)
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*)
- Jussie rampante (*Ludwigia grandiflora*)
- Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
- Rhododendron (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Verges d'or (*Solidago gigantea ou canadensis*)

# ANNEXE N°6: ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 III 2° DU CU

## **LISIÈRES ET ESPACES JARDINES A PROTEGER**

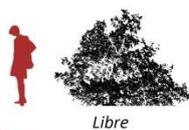
Les espaces repérés comme lisières et espaces jardinés à protéger ne sont pas considérés comme faisant partie du site urbain constitué. A ce titre, les nouvelles constructions y sont interdites et ils doivent être traités comme espace vert de pleine terre. Une exception est néanmoins admise pour les équipements et installations d'intérêt collectif et pour la construction de locaux annexes à l'habitation ou de piscine enterrée, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU (articles 1, 2 et 13 de la zone UC).

## **FRANGE VEGETALE A PRESERVER**

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérés comme frange végétale à préserver sur le document graphique. Les constructions devront y observer une marge de reculement d'au moins 6 mètres (article 7 des zones UB et UC).

L'ensemble de l'espace situé à moins de 6 mètres des limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre. Dans le cas d'une construction ou d'une extension de plus de 15 m<sup>2</sup> sur l'entité foncière, il devra faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'une haie tel que définie ci-après qui pourra être basse, moyenne ou haute.

## 1 Haie Basse



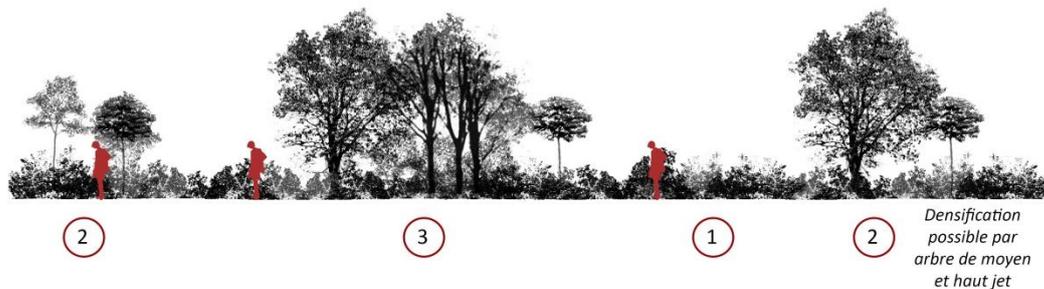
## 2 Haie Moyenne



## 3 Haie Haute



Exemple :



La taille de haies sera menée de façon à donner une cohérence continue dans le traitement de la lisière tout en évitant une monotonie linéaire.

Il est ainsi préconisé de mener une taille d'entretien raisonnée visant à conserver la forme naturelle des arbres et arbustes.

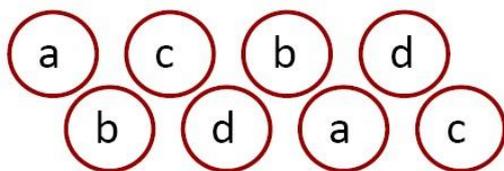
Lorsqu'une taille géométrique est souhaitée, il est préconisé de tailler uniquement les parties latérales (une seule ou les deux) en laissant la partie supérieure libre, sans taille drastique pour générer une forme arrondie à l'impact visuel davantage naturel et rural (voir schéma ci-contre).

Les effets recherchés sont une lisière au traitement homogène par les espèces utilisées et un linéaire non monotone par une diversité de traitement dans la forme. L'alternance des principes énoncés permet ainsi de générer une transition aux formes douces (voir coupe ci-dessous) :

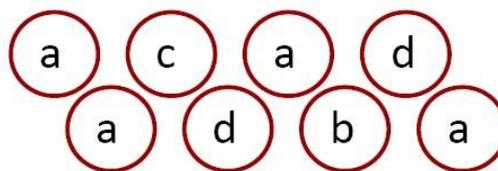
- formes arrondies par une taille libre sur les parties supérieures
- une taille respectant la forme naturelle des arbres de haut jet

A ces préconisations s'ajoutent des précisions quant au mode de répartition des espèces végétales préconisées par le PNR. En effet, il sera intéressant de suivre les indications des plans de plantations proposés (guide éco-jardin du PNR Haute Vallée de Chevreuse) et d'éviter la répartition strictement répétées des espèces. Ainsi, il s'agit de choisir au hasard la répartition des espèces plant par plant comme suit :

## 1 Plantation stricte



## 2 Plantation «hasard»



L'effet généré évite ainsi l'aspect répétitif que peut engendrer une nouvelle haie plantée.

Par ces préconisations, la lisière au contact direct de l'espace agricole conserve ou regagne un aspect rural et naturel. Elles permettent également la constitution d'un espace d'accueil et de transition doux entre espace agricole et espace urbanisé, contribuant à la trame verte et bleue.

### **MARES, MOUILLERES ET ESPACES EN EAU PROTEGES**

Le comblement de mares mouillères et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique est interdit (article 1 des zones concernées).

### **MURS ANCIENS PROTEGES**

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L123-1-5 III 2° doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc.

Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture. (article 11 de l'ensemble des zones).

### **ARBRES, VERGERS, HAIES ET ALIGNEMENTS PROTEGES**

Les arbres, vergers, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique doivent être conservés. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées. (article 13 de toutes les zones)

L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

### **CONES DE VUE A PRESERVER OU A RESTAURER**

A l'intérieur des cônes de vue à préserver, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable. La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager ou l'intérêt des perspectives monumentales.

Les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb et les perspectives monumentales, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager et patrimonial de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité (article 11 des zones concernées).

La recherche de maintien ou de la restauration du caractère ouvert des cônes de vues identifiés est un motif de non remplacement des plantations existantes (article 13 de chaque zone)

### **COUR DE FERME A MAINTENIR**

Ces espaces sont à maintenir globalement dans leur forme, dans leur caractère ouvert et continu. Les éventuels projets de reconversion autorisés dans les corps de ferme ne doivent pas conduire au morcellement de l'espace de la cour. Les matériaux existants doivent être maintenus ou en cas de réfection restitués au plus proche de l'aspect initial, à l'exception du cas de transformations récentes en rupture avec l'identité patrimoniale de ces édifices.

Les extensions ponctuelles du bâti y sont autorisées dans les conditions prévues par le règlement lorsqu'elles constituent une évolution nécessaire pour le bâti existant. Elles ne devront cependant pas conduire au morcellement ou à l'altération importante de l'espace de la cour.

# ANNEXE N°7 : BATIMENTS AGRICOLES REPERTORIES AU TITRE DES ARTICLES L123-1-5 II 6° ET L123-1-5 III 2°

La commune de Cernay-la-Ville comprend plusieurs grandes fermes traditionnelles représentant un intérêt patrimonial majeur. Plusieurs d'entre elles ont été repérées comme remarquables ou exceptionnelles au sein de l'inventaire réalisé par le Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse.

Cependant, tout ou partie de ces ensembles bâtis n'a plus aujourd'hui de vocation agricole, et pourrait faire l'objet d'un changement de destination. Ces édifices ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 II 6° du CU, afin de permettre ce changement de destination, sous réserve qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole. Cette disposition est doublée de repérages au titre de l'article L123-1-5 III 2° du CU, motivés par l'intérêt architectural et patrimonial de ces édifices, auquel sont associés les prescriptions visant à assurer leur protection et le maintien de leurs caractéristiques architecturales.

Chaque ferme fait l'objet d'une des fiches suivantes, où est précisé pour chaque bâtiment s'il peut faire l'objet d'un changement de destination, vers quelles destinations et les conditions et prescriptions particulières à respecter.

Un extrait du règlement graphique est joint à chaque fiche, dont les éléments de légende sont rappelés ci-contre. Les corps de ferme pouvant faire l'objet d'une reconversion sont en zone Ah ou Ah2 du PLU. Pour rappel, les bâtiments existants ne présentant pas d'intérêt patrimonial ne peuvent faire l'objet que d'un aménagement ou d'une extension mesurée sans changement de destination.

	Bâti agricole pouvant être reconverti (L123-1-5 III 2° et L123-1-5 II 6°)
	Bâti agricole protégé (L123-1-5 III 2°)
	Cour de ferme à maintenir (L123-1-5 III 2°)
	Mare à protéger (L123-1-5 III 2°)
	Haies et alignements (L123-1-5 III 2°)
	Arbre isolé (L123-1-5 III 2°)
	Mur ancien à protéger (L123-1-5 III 2°)
	Site archéologique à titre informatif

Au-delà des prescriptions particulières propres à chaque fiche, les travaux et aménagements devront respecter les prescriptions suivantes communes à l'ensemble des bâtiments de ferme repérés au titre du L123-1-5 III 2° :

- Maintenir un ensemble architectural cohérent, en respectant le principe d'un bâti aux caractéristiques diversifiées (hauteurs, volumes, ouvertures) articulés autour d'un espace central libre et unique.
- Ne pas diviser la cour par des murets ou des haies, par l'adjonction ou extensions de bâtiments ou par une multiplication de traitements de sols.
- Les ouvertures créées devront respecter par leur localisation et leurs proportions les caractéristiques de chaque type de bâtiment. Elles devront témoigner d'une intervention contemporaine tout en s'intégrant discrètement dans l'ensemble bâti. La création de lucarnes est globalement inadaptée vis-à-vis des

caractéristiques patrimoniales du bâti agricole. Les surfaces pleines devront rester dominantes sur les surfaces ouvertes.

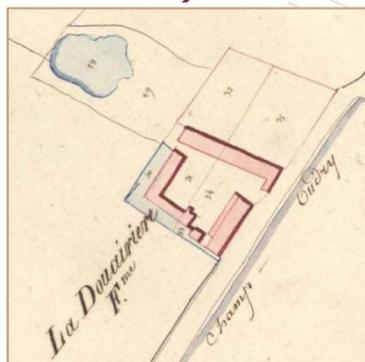
- Eviter la création d'ouvertures donnant sur l'extérieur de la ferme, donner à celles absolument nécessaires une proportion et un traitement architectural préservant l'aspect fermé des façades et toitures extérieures.
- Eviter la création d'extension du bâti à l'extérieur de la ferme. Les extensions pourront être refusées si leur position, leur ampleur, leur aspect extérieur et leur perceptibilité depuis l'espace public est en contradiction avec les caractéristiques et les enjeux patrimoniaux et paysagers associés au corps de ferme.
- Maintenir une desserte des bâtiments par la cour de la ferme et limiter la création de voies et d'accès.

L'ensemble des fermes concernées étant en site inscrit, il est recommandé d'associer au plus tôt l'Architecte des Bâtiments de France et les techniciens du Parc aux éventuels projets de reconversion portant sur ces ensembles bâtis. Les fiches de recommandations réalisées par le Pnr pour les interventions portant sur les fermes patrimoniales constituent une référence et une aide méthodologique pour les porteurs de projets.

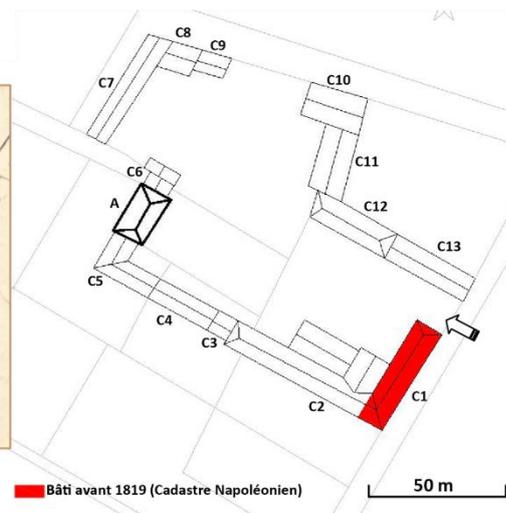
# 1 - Ferme de la Douairière

## Description des lieux (source Pnr)

La Douairière s'organise autour de deux cours irrégulières. Le logis, reconstruit dans la seconde moitié du XIXe siècle, se situe dans l'aile de fond de cour où il occupe une place décentrée. Il s'élève sur un étage carré. L'ensemble est bâti en meulière et couvert de tuiles mécaniques et plates (selon observations extérieures).



Cadastral napoléonien (1819)



Bâti avant 1819 (Cadastral Napoléonien)

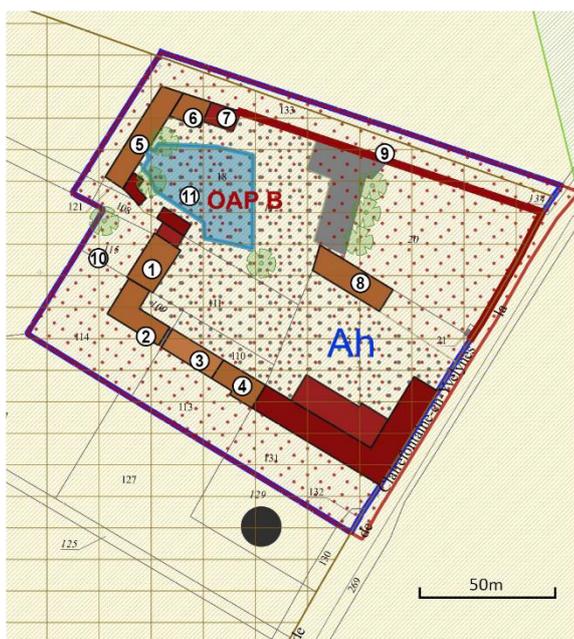
50 m

## Changements de destinations autorisés au titre du L123-1-5-II 6° et prescriptions particulières au titre du L123-1-5-III 2°

Le site a vocation à accueillir des activités artisanales et/ou touristique compatibles avec les activités installées et avec l'intérêt patrimonial et architectural de la ferme.

Le projet de reconversion devra être compatible avec le maintien de l'activité agricole dans la partie sud-est.

	Destinations autorisées	Prescriptions particulières
1 - Logis :	logement, hébergement hôtelier, bureaux	Maintien de la symétrie des ouvertures et de la modénature
2 - Etables et greniers :	hébergement hôtelier, bureaux, artisanat, logement de fonction lié à une activité autorisée	Maintien de l'irrégularité des ouvertures. Possibilité de création de fenêtres gerbières
3- Charreterie	hébergement hôtelier, bureaux, artisanat, entrepôt	Maintien d'une façade vitrée en cas de fermeture sur la cour.
4- Remise	hébergement hôtelier, bureaux, artisanat	Maintien de l'irrégularité des ouvertures.
5 - Granges	hébergement hôtelier, bureaux, artisanat, entrepôt	Maintien des grands volumes (ex : openspace, réfectoire, etc.), Limitation des nouvelles ouvertures, possibilité de baies reprenant les portes charretières.
6 - Etables	hébergement hôtelier, bureaux, artisanat, entrepôt, logement de fonction lié à une activité autorisée	Limitation des ouvertures petites dimensions, faible nombre), maintien de l'accès par le pignon.
7 - Charetterie	-	Maintien du caractère ouvert
8 - Etables et greniers	hébergement hôtelier, bureaux, artisanat	Maintien de l'irrégularité des ouvertures.
9 - Mur	-	Maintien du mur
10 - Verger	-	Espace de verger à maintenir
11 - Mare	-	Maintien de la mare et du muret maçonné.

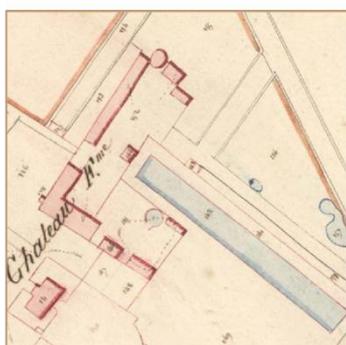


## 2 - Ferme du château

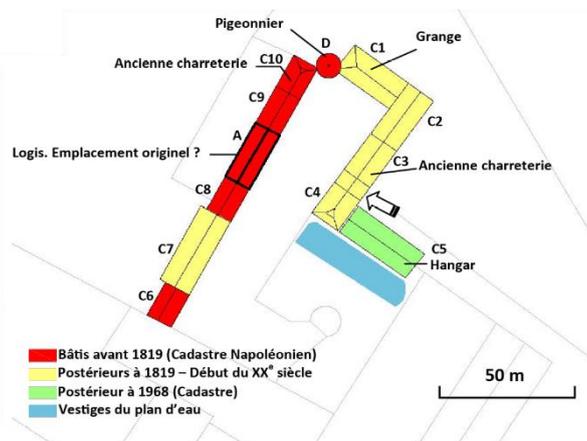
Également nommée Ferme de Bois Boisseau

### Description des lieux (source Pnr)

Les bâtiments s'organisent autour d'une cour rectangulaire très allongée. Un bâtiment a été ajouté au XXe siècle (C5) à l'extérieur de la cour. Le logis actuel ne se distingue des autres bâtiments de l'aile dans laquelle il est situé (aile ouest) ni par ses matériaux de construction, ni par son élévation. Il y occupe une position presque centrale, est bâti en meulière et couvert de tuiles plates. Des briques ont été utilisées pour l'encadrement des lucarnes (ajouts). Les bâtiments de cette même aile (C6, C8 et C9), peu



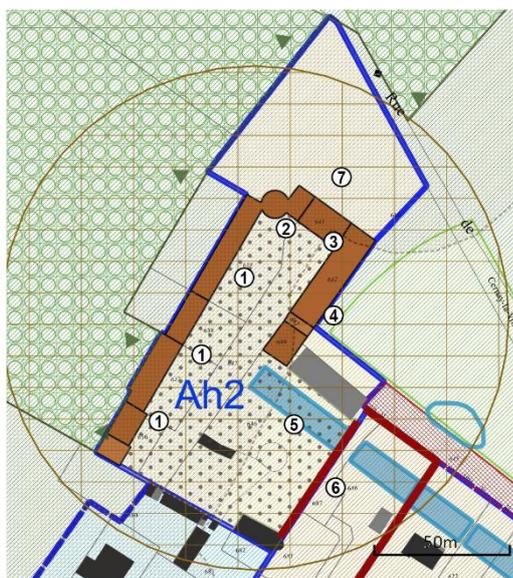
Cadastral napoléonien (1819)



profonds et bas, devaient probablement accueillir les animaux (étables, écuries...). Un pigeonnier (D) sert d'articulation entre l'aile du logis et la grange qui lui est perpendiculaire, au nord de la cour (C1). Les bâtiments agricoles ont été majoritairement très remaniés : deux anciennes charreteries surmontées d'un grenier (C3 et C10) ont été fermées et de nombreuses baies ont été percées. Les bâtiments agricoles sont bâtis en meulière et couverts de tuiles plates, mécaniques, ainsi que de plaques de fibrociment.

### Changements de destinations autorisés au titre du L123-3-1 et prescriptions particulières au titre du L123-1-5 7°

Le site accueille aujourd'hui une activité touristique (gîte et camping à la ferme) et de pension de chevaux qui a vocation à être confortée. Une construction pourra être ajoutée pour permettre la mise aux normes du camping.

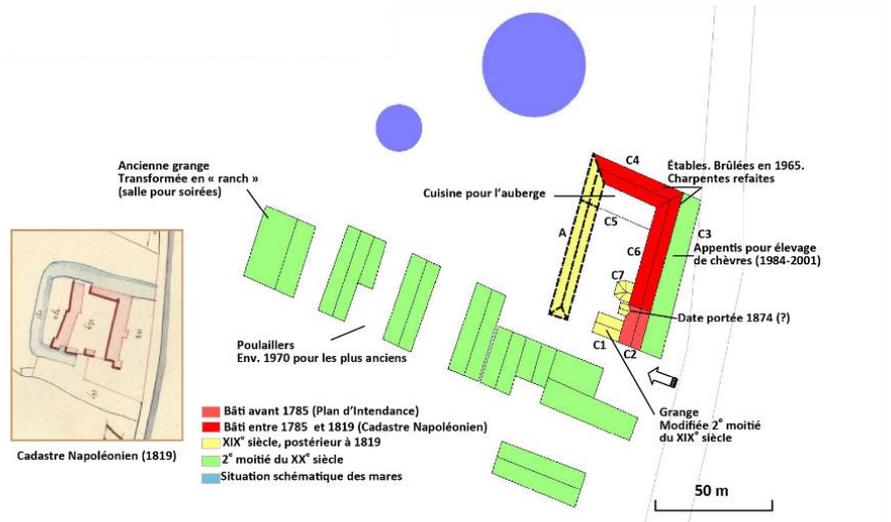


	Destinations autorisées	Prescriptions particulières
1 - ensemble logis et anciennes étables	logement, hébergement hôtelier, bureaux	-
2 - Pigeonnier	hébergement hôtelier, bureaux	Pas de nouvelles ouvertures, bureaux
3- Grange	hébergement hôtelier, bureaux, entrepôt	Possibilité de remplacement du fibro-ciment, Maintien des grands volumes, Limitation des nouvelles ouvertures, possibilité de baies reprenant les portes charretières.
4- Charetterie et remises	hébergement hôtelier, bureaux, artisanat, entrepôt	Maintien de l'irrégularité des ouvertures et du caractère partiellement ouvert, façade vitrée en cas de fermeture partielle sur la cour.
5 - Mare	-	Maintien de la mare et du muret maçonné.
6 - Mur	-	Maintien du mur
7 - construction neuve	Hôtellerie (mise aux normes camping)	proximité du bâti, neutralité architecturale et paysagère

## 3 - Ferme du Bout des Prés

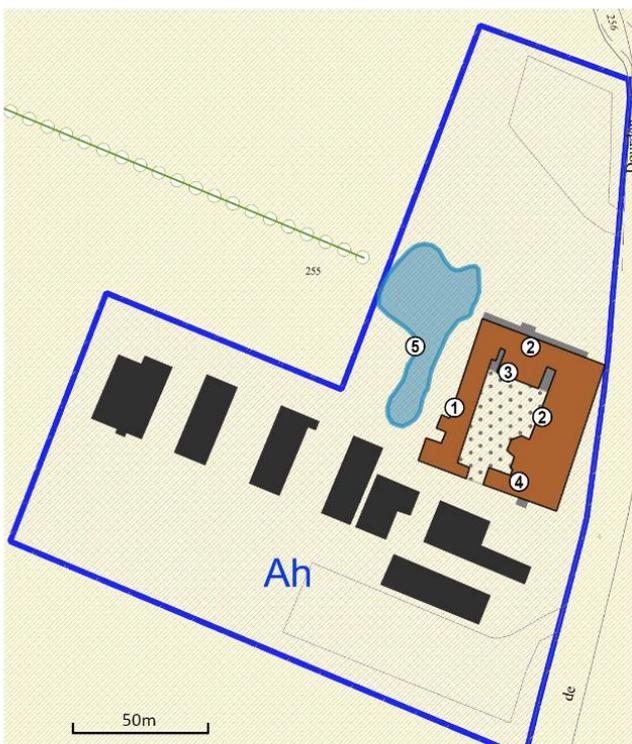
### Description des lieux (source Pnr)

L'ensemble s'organise autour d'une cour rectangulaire, bâties sur ses quatre côtés et au sud de laquelle ont été ajouté des bâtiments annexes. Le logis occupe toute l'aile ouest et s'élève sur un étage carré. Il est construit en meulière cachée sous un enduit lisse peint en blanc et couvert de tuiles plates. La meulière a également été utilisée pour les bâtiments agricoles bordant la cour. Ceux-ci sont couverts en partie de tuiles plates, en partie de plaque de fibrociment. L'enduit peint couvre également ces bâtiments, à l'exception de la grange en C2 et de l'actuel bureau (C1), tous deux enduits à pierre vue.



### Changements de destinations autorisés au titre du L123-3-1 et prescriptions particulières au titre du L123-1-5 7°

Le site accueille aujourd'hui des entreprises ainsi qu'une auberge et un cabaret. Les activités présentes peuvent être confortées.

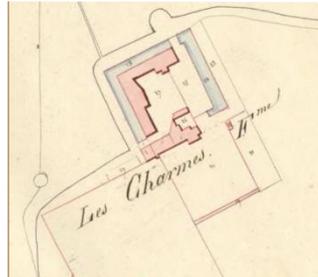


	Destinations autorisées	Prescriptions particulières
1 - aile logis	logement, hébergement hôtelier, bureaux	-
2 - Etables	hébergement hôtelier, bureaux, artisanat	Limitation des nouvelles ouvertures,
3 - Cuisine	hébergement hôtelier, bureaux, artisanat	-
4 - Grange et remise	hébergement hôtelier, bureaux, artisanat	Maintien des grands volumes et du caractère fermé, Maintien de l'enduit à pierres vues
5 - Mare	-	Maintien de la mare et du muret maçonné.

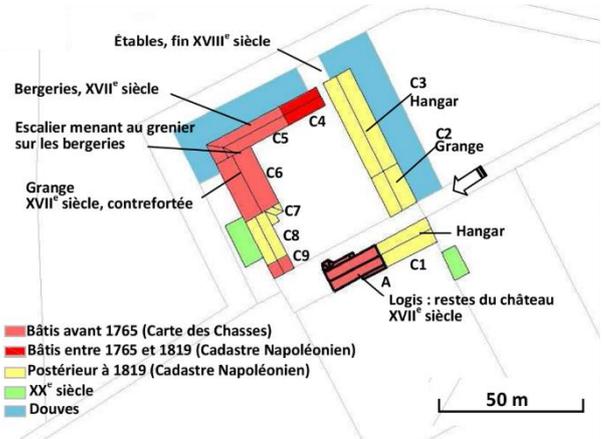
## 4 - Ferme des Charmes

### Description des lieux (source Pnr)

Les bâtiments s'organisent autour d'une cour régulière. Le logis, situé dans l'aile sud de façon décentrée, s'élève sur un étage carré et un étage de comble. Il est bâti en meulière et couvert de tuiles mécaniques. Les bâtiments agricoles – on trouve notamment deux granges (C2 et C6), d'anciennes bergeries (C5), des étables, une charreterie (C1), un hangar (C3) – sont bâtis en meulière et en bois (charreterie). Des bâtiments de l'aile ouest (C7-C8) possèdent des linteaux en segment d'arc révélant leur origine XIXe siècle. Les couvertures sont en tuiles plates et mécaniques, ainsi qu'en plaques de fibrociment. Les douves sont toujours en eau.



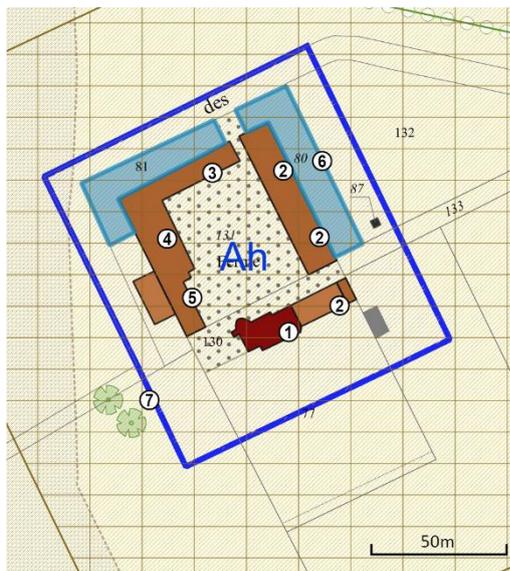
Cadastré Napoléonien (1819)



### Changements de destinations autorisés au titre du L123-3-1 et prescriptions particulières au titre du L123-1-5 7°

Le site accueille aujourd'hui une activité d'élevage équestre. Une partie des bâtiments n'est plus utilisée et une réhabilitation est nécessaire à leur sauvegarde.

Le site a vocation à accueillir des activités artisanales et d'entrepôt compatibles avec les usages actuels.

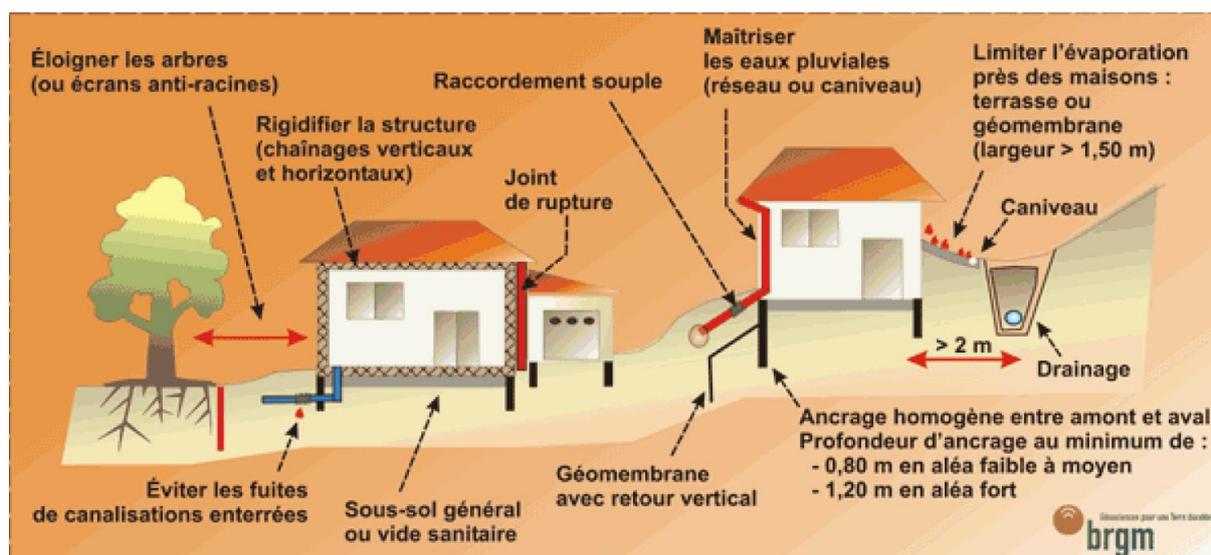


	Destinations autorisées	Prescriptions particulières
1 - Logis	-	-
2 - hangar et grange	bureaux, artisanat, entrepôt	Maintien de l'irrégularité des ouvertures et du caractère partiellement ouvert, façade vitrée en cas de fermeture partielle sur la cour.
3- Etables et bergeries	artisanat, entrepôt	Limitation des nouvelles ouvertures.
4 - Grange	bureaux, artisanat, entrepôt	Maintien des grands volumes (ex : openspace, atelier, etc.), Pas des nouvelles ouvertures en façade ni de lucarnes, possibilité de baies reprenant les portes charretières.
5 - bâti aile ouest	bureaux, artisanat, entrepôt	-
6 - Douves	-	Maintien des espaces en eau
7 - Arbres	-	arbres à maintenir

## ANNEXE N°8 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT

La commune de Cernay-la-ville est sujette à un risque de mouvement de terrain du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) explique comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Source : BRGM / [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) / juillet 2013