

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHOISEL

REGLEMENT ECRIT

ARRETE LE

Le 28 juin 2016

APPROUVE LE

Le 16 septembre 2019

MODIFIE LE

Le 11 décembre 2020

PIECE DU PLU

4.1



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
CHAPITRE 1 : ZONE UA.....	7
CHAPITRE 2 : ZONE UC.....	28
CHAPITRE 3 : ZONE UX.....	45
TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	57
CHAPITRE 1 : ZONES 1AU.....	59
TITRE III - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	72
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	74
TITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	91
CHAPITRE 1 : ZONE N.....	93
TITRE V - DISPOSITIONS PRECISANT DES ELEMENTS PARTICULIERS DU REGLEMENT DES DIFFERENTES ZONES.....	116
CHAPITRE 1 : DEFINITIONS.....	118
CHAPITRE 2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	121
CHAPITRE 3 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES.....	123
CHAPITRE 4 : ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL.....	125
CHAPITRE 5 : LISTE DES ESPECES VEGETALES RECONNUES COMME INVASIVES DANS LE PNR.....	130
CHAPITRE 6 : ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CU.....	131
CHAPITRE 7 : BATIMENTS ET ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19.....	135
CHAPITRE 8 : ÉLÉMENTS NATURELS REMARQUABLES REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23.....	155
CHAPITRE 9 : BATIMENTS AGRICOLES REPERTORIES AU TITRE DES ARTICLES L151-11 ET L151-19.....	162
CHAPITRE 10 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT.....	171



**TITRE I -
DISPOSITIONS
GENERALES APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**



CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DU SECTEUR

Selon le rapport de présentation, la zone UA correspond aux trois noyaux historiques de la commune de Choisel. Il est destiné à une vocation résidentielle et aux activités compatibles et complémentaires de cette vocation. Il comprend trois secteurs :

- **UAb** pour le bourg, de la mairie à la Maison-Forte
- **UAf** pour le hameau de la Ferté
- **UAh** pour le hameau d'Herbouvilliers

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 massifs boisés de plus de 100 ha.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDINTIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : * **Destination** ①. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓ Destination

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
✓	Habitation	✓	Logement	✓	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail ①	✓	Restauration
		X	Commerce de gros	✓	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		✓	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
✓	Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		✓	Etablissements d'enseignement	✓	Etablissements de santé et d'action sociale
		✓	Salles d'art et de spectacles	✓	Equipements sportifs
		✓	Autres équipements recevant du public		
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	✓	Bureau

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- 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 ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Aucune déclaration n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées, ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Occupations et utilisations suivantes autorisées sous conditions :

- ① Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- ② Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, aux parcelles et habitations limitrophes 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
- ③ Les caves, garages et autres constructions en sous-sol sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pour tout programme de logements supérieur à 3 logements ou 250 m² de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat)

Les programmes de logements comportant des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat) bénéficient d'une majoration d'emprise au sol égale à la proportion du programme affectée à ces catégories de logement, dans la limite de 50% maximum.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Règles de gabarit :

a) Principes d'implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit dans une bande d'implantation dite « principale », comprise entre 0 et 30 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes.
- Soit au-delà de 30 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes dans la bande d'implantation dite « secondaire »,

Dans le cas des secteurs d'OAP, les voies et emprises publiques créées ou modifiées dans le cadre du projet sont prises en compte pour déterminer la bande d'implantation principale.

Les parcelles composant les corps de fermes inscrits en zone UA et faisant l'objet d'une fiche au titre du L151-11 et du L151-19 (Cf chapitre n°8 du titre V) sont considérées comme faisant partie de la bande principale.

b) Règles de 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), cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.

Les abris de jardins ne devront pas dépasser une hauteur de plus 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes au faîtage ne devra pas dépasser 5 mètres.

A l'intérieur de la bande principale

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 5,5 mètres à l'égout de toiture
- 5,5 mètres à l'acrotère des toits terrasses
- 9 mètres au faîtage.

A l'intérieur de la bande secondaire

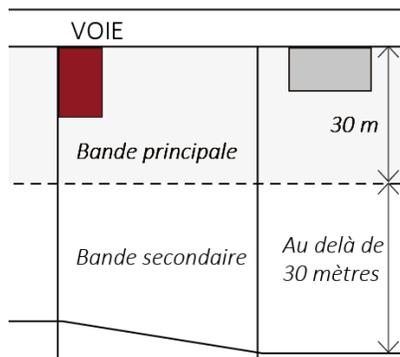
La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

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

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale de la partie de la construction inscrite dans la bande comprise entre la limite séparative et 5 mètres sera de :

- 3,5 mètres à l'égout de toiture ;

Définition de la bande
principale et de la bande
secondaire



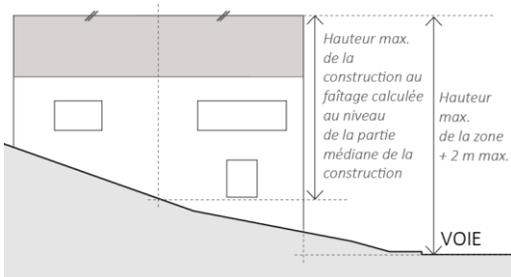
- 3,5 mètres à l'acrotère des toits terrasses ;
- 7 mètres au faîtage.

Dispositions particulières:

Une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).
- La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente



c) Règles de densité

L'emprise au sol est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière.

Pour les parcelles issues de division parcellaire répondant aux prescriptions de l'OAP cadre « Division parcellaire », un bonus d'emprise au sol de 5% est accordé.

Pour les activités commerciales et artisanales qui reçoivent une clientèle, un bonus d'emprise au sol de 5% de la surface d'assiette du terrain est accordé pour les locaux à usage d'habitation.

Lorsque sur une unité foncière bâtie depuis plus de 5 ans, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30 m², il sera autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes une majoration d'emprise au sol de 30 m² maximum. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date de la date d'approbation du PLU.

Dans le sous-secteur UAb uniquement, un bonus d'emprise au sol de 5% sera accordé pour les constructions à vocation d'hébergement ou de commerce et de 10% pour la restauration.

A l'intérieur de la bande principale

Une emprise au sol supplémentaire égale à 5% de la surface de l'unité foncière comprise dans la bande principale est utilisable.

A l'intérieur de la bande secondaire

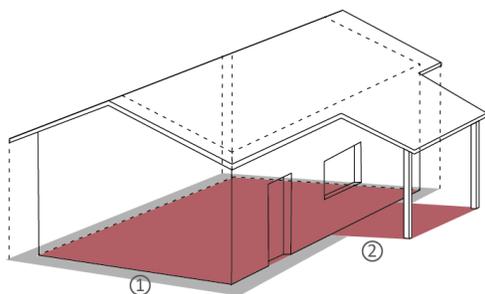
L'emprise au sol dans la bande secondaire est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière comprise dans la bande secondaire (20% avec le bonus relatif à l'OAP cadre "Divisions parcellaires").

2- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

A l'intérieur de la bande principale

Dans le sous-secteur UAh, les constructions nouvelles peuvent s'implanter si cela se justifie à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou en observant un retrait de 6 mètres minimum. Les extensions devront observer un retrait minimum de 3 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques.

Définition de l'emprise au sol



① Emprise au sol : projection verticale de la construction, à l'exception des débords de toiture et ornements.

② Lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou encorbellements, les débords sont comptés dans le calcul de l'emprise au sol

Dans les sous-secteurs UAb et UAf, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Néanmoins, en cas de sinistre, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes ou observer un retrait de 6 mètres minimum.

Dispositions particulières

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.

3- Implantation par rapport aux limites séparatives

En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la distance à respecter sera d'au moins 4 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures offrant des vues droites vers la limite, il sera observé un recul minimal de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures d'une surface inférieure à 0,20 m² situées à moins de 3 mètres du sol.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérées comme frange paysagère du plateau sur le document graphique. Les constructions devront y observer une marge de reculement d'au moins 5 mètres.

A l'intérieur de la bande principale

Les constructions nouvelles devront s'implanter soit sur une seule limite séparative, soit en observant un retrait.

Cependant, pour des parcelles dont la façade est inférieure à 10 mètres, si un porche traversant d'une largeur de 3 mètres minimum est prévu, la construction peut être continue d'une limite séparative à une autre.

A l'intérieur de la bande secondaire

Les constructions et annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

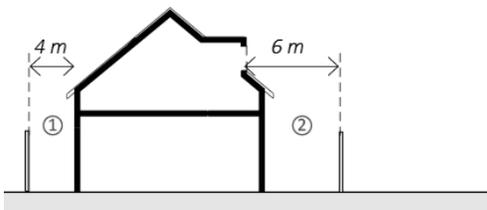
Le linéaire de façade implanté en limite séparative ne pourra excéder 10 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation différente de celles permises dans les précédents alinéas est autorisées pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles voisines, à condition que celle-ci soit cohérente avec les caractéristiques patrimoniales du secteur ;
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques. Les débords sur la voie publique sont interdits.

Distance en cas d'ouverture
offrant des vues



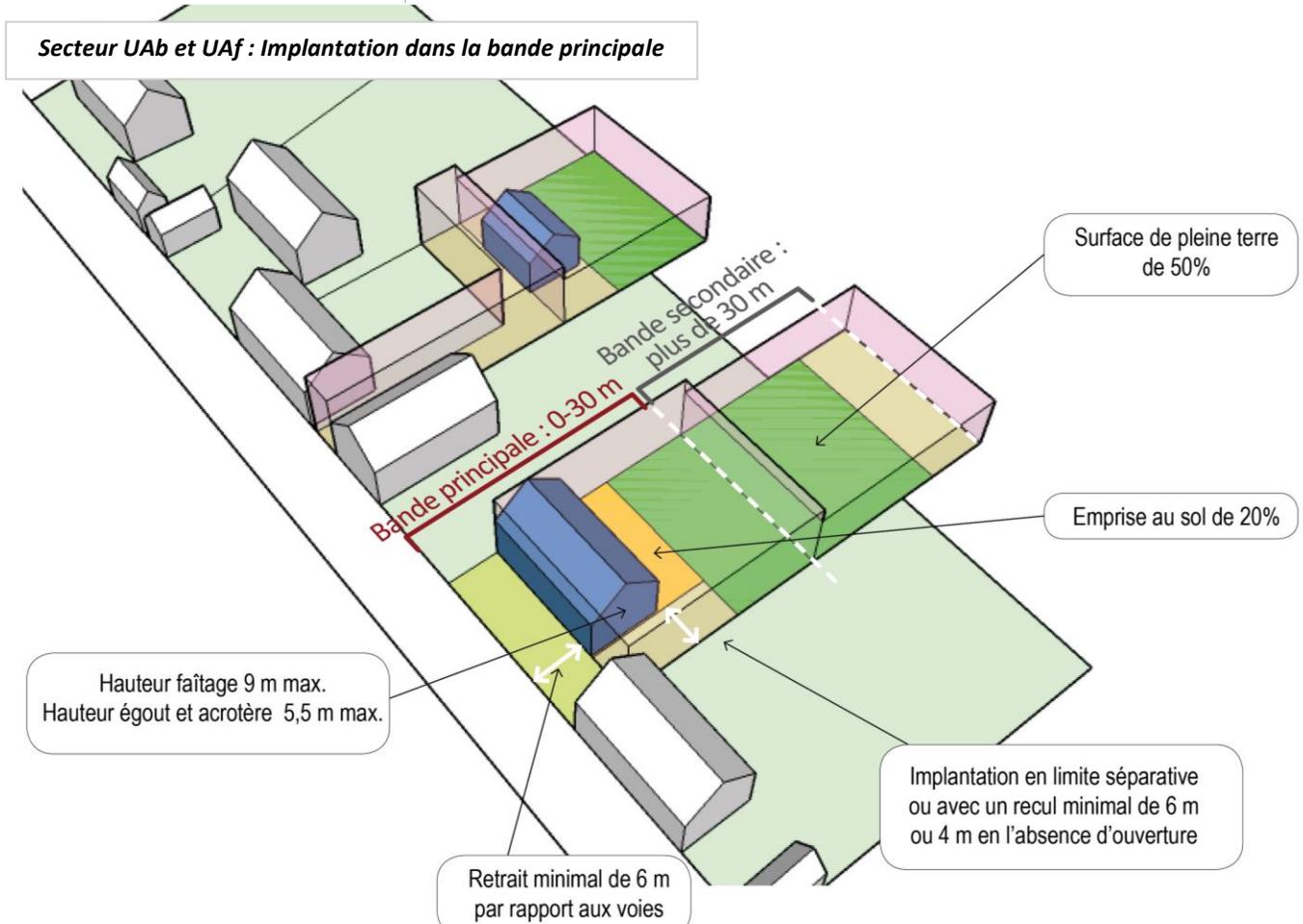
① Pas d'ouverture offrant des vues vers la limite :
4 m de recul minimum

② Ouverture offrant des vues vers la limite : 6 m de
recul à partir de l'ouverture

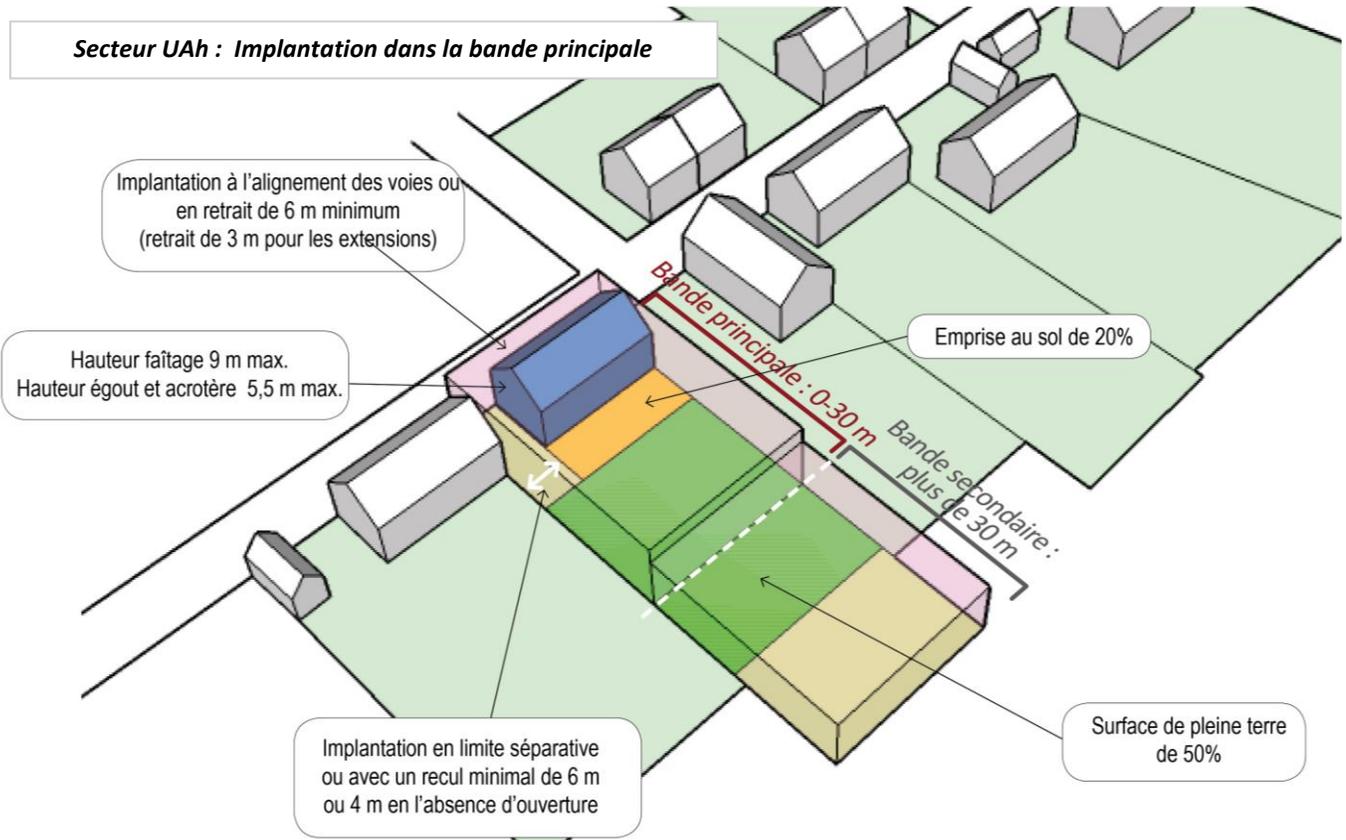
4- Implantation sur une même propriété

La distance d'une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifiée concomitamment sur la même propriété doit être soit jumelé soit au moins égale à 8 mètres en l'absence de vue réciproque. Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes à l'habitation ni aux piscines enterrées. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures offrant des vues vers la construction existante, il sera observé un recul de 12 mètres mesurés à partir de la façade.

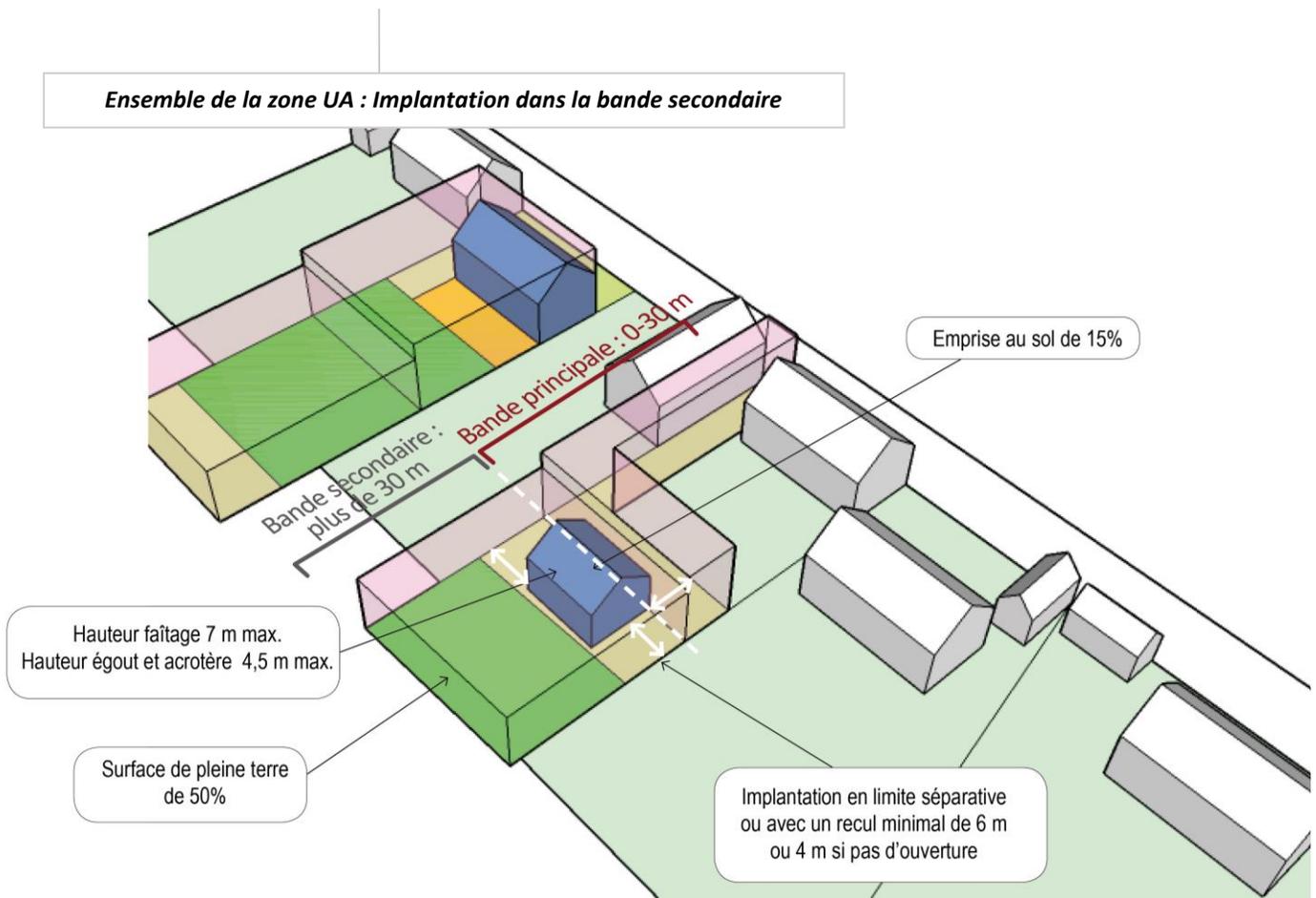
5- Schéma de synthèse des principales règles d'implantation et de gabarit



> Schéma explicatif d'implantation dans la bande principale dans les sous-secteurs UAb et UAf



> Schéma explicatif d'implantation dans la bande principale dans le sous-secteur UA_h



> Schéma explicatif d'implantation dans la bande secondaire

ARTICLE UA 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), 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.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L151-23 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.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement 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, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

Les abris de jardins devront être implantés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

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

- La maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- La couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- Les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- Les balcons seront d'une largeur maximale de 2 m par rapport à la façade et d'une surface maximale de 15 m². Ils ne pourront être situés à une hauteur de plus de 3 mètres du sol naturel. Ils ne devront pas offrir de vue intrusive sur les parcelles voisines construites ou constructibles. Ils seront prohibés sur la façade donnant sur l'espace public.
- Les balcons en saillie sont interdits.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.
- Les liners de piscine seront de couleur gris ou sable
- Les terrasses ne pourront excéder une hauteur de 60 cm par rapport au sol.

Le choix de l'aspect et des teintes employés 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.

2 – 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 ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du bourg et des hameaux.

Les tuiles seront en terre cuite plate de type « petit moule » ou d'aspect similaire, de densité comprise entre 60 et 70 unités/m² environ ou inférieur si l'aspect est identique. Le choix des tuiles et de leur couleur devra dans la mesure du possible s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Le recours à l'ardoise sera exceptionnel et devra être justifié.

Pour les pentes inférieures à 35°, l'utilisation de revêtements d'apparences variées est autorisée sous réserve d'être en harmonie avec les toitures environnantes.

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. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80 x 100 cm. Dans le cas de toit-terrasse, aucune ouverture y donnant accès n'est autorisée, les hauteurs d'allège y seront au minimum d'1 mètres (les châssis fixes sont autorisés).

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.

Lorsqu'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 50 % de la surface au sol du bâtiment à construire. Elles devront être végétalisées. Pour le calcul, les surfaces des annexes, car-port et bâtiment non destiné à l'habitation sont exclues.
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.
- La partie extérieure visible des conduits de fumée métallique devra être peinte et la couleur en accord avec celle des tuiles ou des façades.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Il est rappelé que leurs installations sont soumises à autorisation. 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.

3 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 7 du titre V du présent règlement.

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.

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 dans la limite des règles énoncées à l'article 2.1.

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, et dans la limite des règles énoncées à l'article 2.1. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

4 – Performances énergétiques et environnementales

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

Le chapitre 3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur (exemple du HPE rénovation 2009 : consommation équivalent énergie primaire fixée à 150 kWh/m²/an, modulée selon la zone climatique et l'altitude).

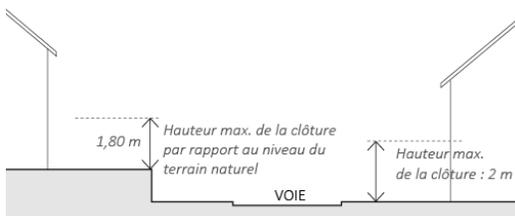
5 – Clôtures, portail/portillon et porte de garage

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie 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 :

- La hauteur totale des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres par rapport au sol. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, la hauteur maximale sera limitée à 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel au sein de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches sont interdites.

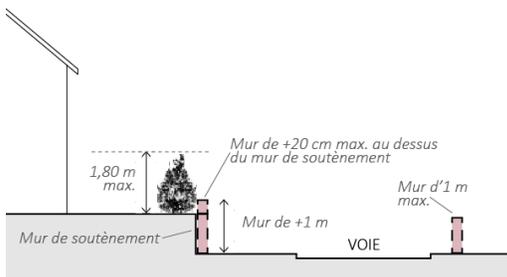
Définition de la hauteur des clôtures dans tous les cas



- Les portails et portillons doivent être ajourés à plus de 50% de leur surface. Ils ne peuvent dépasser 2 mètres de haut par rapport au niveau du sol. Les portails devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Les accessoires blancs sont interdits (boîte aux lettres, portails, clôture...)
- Les éléments vitrés sur les portes de garage sont à éviter.

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 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.

Définition de la hauteur des clôtures en limite de voie



En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, une hauteur supérieure pourra être admise dans la limite de 20 cm au-dessus du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein (barreaudage simple, lisses peintes ou matériau teinté dans la masse). Il peut être doublé d'une haie arbustive composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V). La hauteur des végétaux devra respecter la réglementation en vigueur.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au sol, doublé ou non d'une haie arbustive composée au minimum de 3 essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), sur une longueur maximale correspondante à la moitié de la longueur mitoyenne totale.
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au sol. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un 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 composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V).
- Haies arbustives composées d'essences recommandées par le PNR doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.
- Panneaux en bois tressés et clôtures en échelas de châtaignier non jointifs à claire-voie, brut non vernissé ou aux couleurs préconisées par le PNR.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), 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 non jointifs.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Panneau de bois ajouré non vernissé
- Aucune clôture.

Pour les limites séparatives concernées par la frange paysagère du plateau repérée sur le document graphique, les clôtures devront se conformer aux prescriptions associées dans l'article suivant.

ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions nouvelles devront justifier qu'un minimum de 50 % de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre. Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, un pourcentage inférieur pourra être admis pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes dans la limite de 30 m² en deçà des 50 % demandés par la règle générale.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant ceux qui seront conservés / 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.).

Toute suppression d'arbre de haute tige devra être argumentée et soumise à l'approbation du service environnement communal.

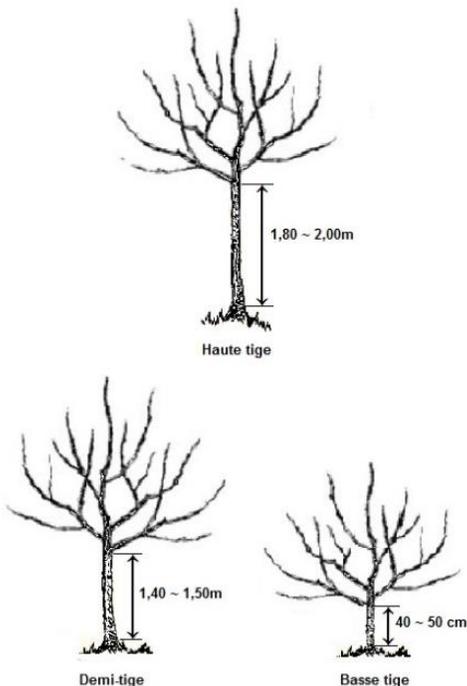
Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences recommandées par le PNR recommandées par le Parc figurant au chapitre 4 du titre V du présent règlement. La plantation de haies monospécifiques par exemple de type thuya et de bambou est interdite.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 5 du titre V du présent règlement, est interdite.

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Définition des arbres de haute tige



Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- 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 d'une essence locale recommandée par le PNR.
- 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.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet à 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.

Espaces publics ouverts à préserver

Ils correspondent aux espaces ouverts associés aux équipements communaux et sont inclus en site classé ou inscrit et dans le périmètre de protection de l'église. Ils ont vocation à garder un caractère essentiellement non bâti et majoritairement naturel. Ils pourront néanmoins accueillir des extensions des bâtiments publics existants et d'éventuelles autres constructions publiques de taille limitée.

Ils peuvent également accueillir des aménagements et installations d'intérêt public en lien avec la vocation et la valorisation du site (exemple : chemin, banc, terrain sportif, stationnement, kiosque, etc...).

Ces aménagements et constructions devront être conçus pour s'intégrer dans le contexte patrimonial et pour préserver les éléments paysagers les plus intéressants.

Cours et jardins patrimoniaux à préserver

Les constructions situées sur ou à proximité des cours et jardins patrimoniaux à préserver doivent se conformer aux prescriptions de la fiche du bâtiment patrimonial auquel ils sont associés.

L'emprise au sol admissible au sein des cours et jardins patrimoniaux à préserver est limitée à 5 % de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de zone permet une emprise au sol supérieure.

Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Frange paysagère du plateau à conforter

L'ensemble de l'espace situé à moins de 5 mètres des limites séparatives repérées comme frange paysagère du plateau à conforter 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 m² sur l'entité foncière, il devra faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'une haie tel que définie au chapitre 6 du titre V du présent règlement.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

Mares, mouillères, étangs et zones humides

Les zones humides ainsi que les mares, les mouillères et les étangs sont repérés sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette et du PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse et sur des observations de terrain et par photographies aériennes.

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L’occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :

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

Les mares et étangs identifiés au plan de zonage en tant qu’éléments naturels à préserver ne peuvent être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n’est autorisée dans un rayon de 5 à 10 mètres des mares et zones humides situées dans l’espace urbain constitué et de 10 mètres des mares et zones humides situées en dehors de l’espace urbain constitué, à l’exception de celles nécessaires à la gestion et la mise en valeur écologique de ces milieux.

En revanche, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d’espèces locales...) sous réserve d’un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l’ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l’état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc..).

La dégradation de zones humides, lorsqu’elle ne peut être évitée, fera l’objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Protection des abords de cours d’eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides repérées sur le règlement graphique (cf. deux paragraphes précédents) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d’eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s’applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 2.4 – 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 dédiées sur le terrain propre à l'opération.

Elles seront conservées pendant toute l'existence des installations et constructions afférentes.

1- Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisée est de l'ordre de 25 m², y compris les accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les règles suivantes seront appliquées pour le logement (hors logement social) :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée (ex : 70 m² → 2 places).

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 50 m² de surface de plancher plus 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à 2 par logement.

2- Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.

3- Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- et le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 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 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UA 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'un nouvel accès donnant sur un chemin et sente à conserver, prolonger ou créer au titre de l'article 151-38 est interdite.

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.

La création d'accès est limitée à un accès supplémentaire par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU sauf lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent le contraire.

La création d'un nouvel accès pourra également être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans l'intérêt de la sécurité :

- 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.
- Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.
- Lorsque la localisation du projet ne permet pas d'assurer la lutte contre l'incendie et l'accès aux moyens de secours.

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.

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.

3 – Collecte des déchets ménagers (se référer au règlement SICTOM dont dépend la commune)

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Conditions de desserte par les réseaux publics

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.

Assainissement - Eaux usées

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

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Réseau électrique

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.

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

2 – 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 à privilégier, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

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 sans altérer les terrains voisins.

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

3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

CHAPITRE 2 : ZONE UC

CARACTERE DU SECTEUR

Selon le rapport de présentation, la zone **UC** correspond aux extensions pavillonnaires de la commune de Choisel.

La zone **UC** est destinée à une vocation résidentielle et aux activités compatibles et complémentaires de cette vocation principale. Le règlement de la zone permet un renforcement modéré du tissu bâti.

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 massifs boisés de plus de 100 ha.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITION

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

* ① Destinations des constructions et sous-destinations soumises à conditions.

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

✓ Destinations des constructions et sous-destinations autorisées

Destinations des constructions	Sous-destinations	
X Exploitation agricole et forestière	X Exploitation Agricole	X Exploitation forestière
✓ Habitation	✓ Logement	✓ Hébergement
* Commerce et activités de service	* Artisanat et commerce de détail ①	✓ Restauration
	X Commerce de gros	✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	✓ Hébergement hôtelier et touristique	X Cinéma
✓ Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	✓ Etablissements d'enseignement	✓ Etablissements de santé et d'action sociale
	✓ Salles d'art et de spectacles	✓ Equipements sportifs
	✓ Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X Industrie	X Entrepôt
	X Centre de congrès et d'exposition	✓ Bureau

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- 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 ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Aucune déclaration n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées, ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Occupations et utilisations suivantes autorisées sous conditions :

- ① Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- ② Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, aux parcelles et habitations limitrophes 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 ;
- ③ Les caves, garages et autres constructions en sous-sol sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pour tout programme de logements supérieur à 3 logements ou 250 m² de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat)

Les programmes de logements comportant des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat) bénéficient d'une majoration d'emprise au sol égale à la proportion du programme affectée à ces catégories de logement, dans la limite de 50 % maximum.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Règle générale :

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent s'implanter en retrait par rapport à une limite séparative et sur une seule des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la distance à respecter sera d'au moins 4 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures offrant des vues droites vers la limite, il sera observé un recul minimal de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures d'une surface inférieure à 0,20 m² situées à moins de 3 mètres du sol.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérés comme frange paysagère du plateau sur le document graphique. Les constructions devront y observer une marge de reculement d'au moins 5 mètres.

La distance d'une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifée concomitamment sur la même propriété doit être soit jumelé soit au moins égale à 8 mètres en l'absence de vue réciproque. Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes à l'habitation ni aux piscines enterrées. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures vers la construction existante, il sera observé un recul de 12 mètres mesurés à partir de la façade.

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 15% de la surface totale du terrain d'assiette de la construction.

Pour les parcelles issues de division parcellaire répondant aux prescriptions de l'OAP cadre « Division parcellaire », cette emprise au sol pourra être majorée de 5%.

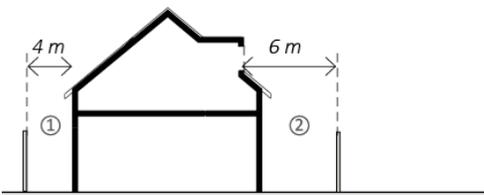
Hauteurs de constructions

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 de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

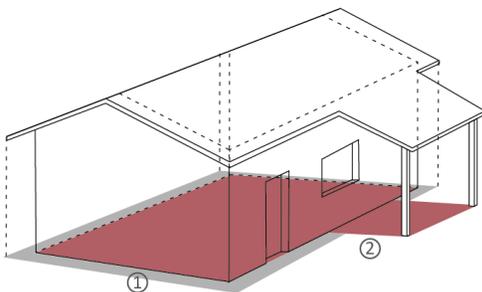
- 5,5 mètres à l'égout de toiture ;
- 5,5 mètres à acrotère des toits terrasses ;
- 9 mètres au faîtage.

Distance en cas d'ouverture offrant des vues



- ① Pas d'ouverture offrant des vues vers la limite : 4 m de recul minimum
- ② Ouverture offrant des vues vers la limite : 6 m de recul à partir de l'ouverture

Définition de l'emprise au sol



- ① Emprise au sol : projection verticale de la construction, à l'exception des débords de toiture et ornements.
- ② Lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou encorbellements, les débords sont comptés dans le calcul de l'emprise au sol

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale de la partie des constructions inscrite dans la bande comprise entre la limite séparative et 5 mètres sera de :

- 3,5 mètres à l'égout de toiture
- 3,5 mètres à l'acrotère des toits terrasses
- 7 mètres au faîtage

Les abris de jardins ne devront pas dépasser une hauteur de plus 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes au faîtage ne devra pas dépasser 5 mètres.

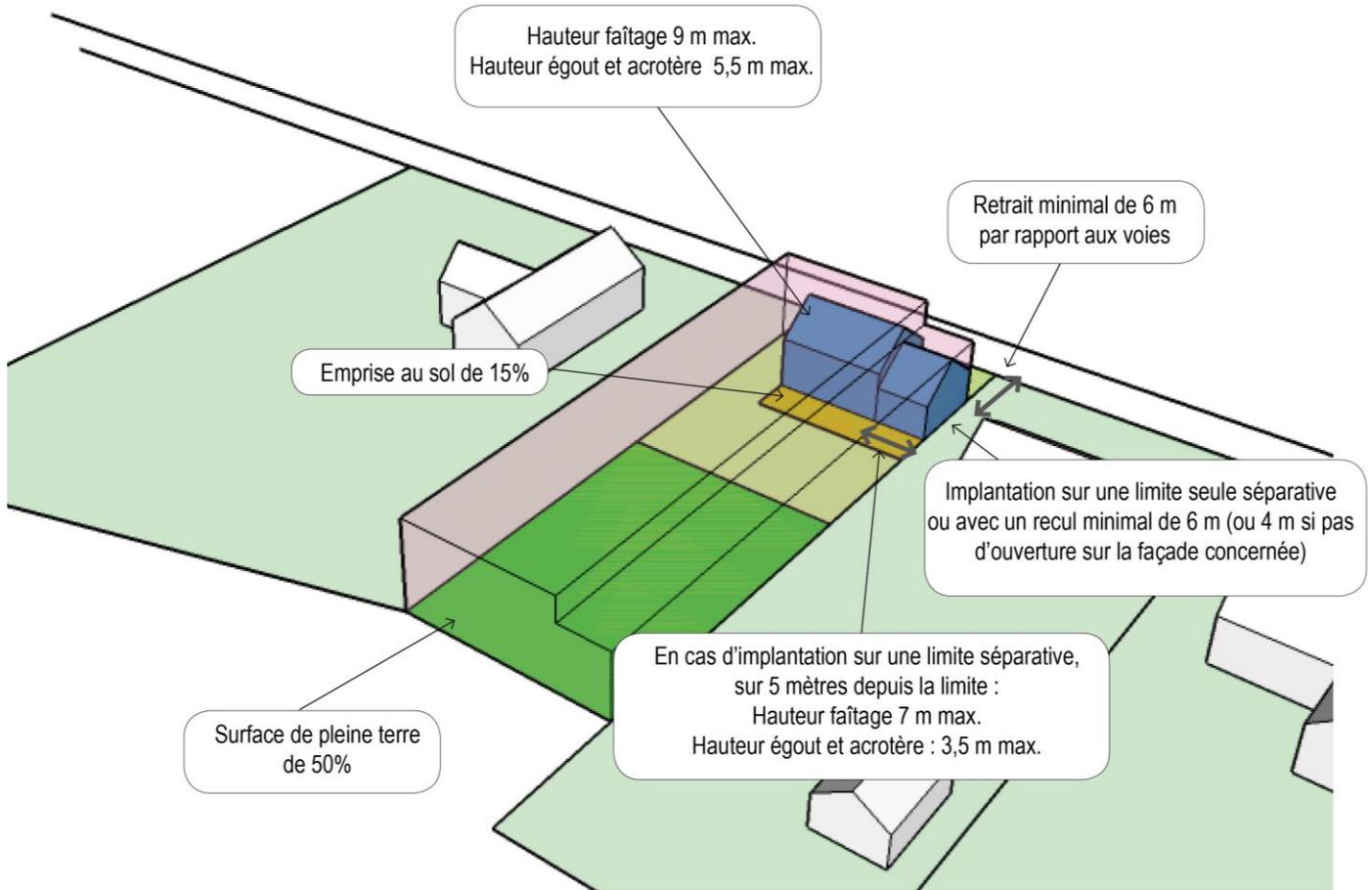


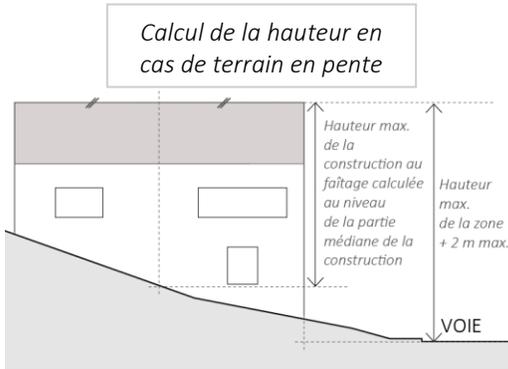
Schéma explicatif d'implantation dans le secteur UC

2 – Dispositions alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :

- Etendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain ;
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme)



- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques, les débords sur la voie publique sont interdits.
- Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).
- La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

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.

Lorsque sur une unité foncière bâtie depuis plus de 5 ans, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30 m², il sera autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes une majoration d'emprise au sol de 30 m² maximum. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date de la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UC 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), 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.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L151-23 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.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement 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, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

Les abris de jardins devront être implantés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes. De plus :

- La maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- La couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- Les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- Les balcons seront d'une largeur maximale de 2 m par rapport à la façade et d'une surface maximale de 15 m². Ils ne pourront être situés à une hauteur de plus de 3 mètres du sol naturel. Ils ne devront pas offrir de vue intrusive sur les parcelles voisines construites ou constructibles. Ils seront prohibés sur la façade donnant sur l'espace public.
- Les balcons en saillie sont interdits.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.
- Les liners de piscine seront de couleur gris ou sable
- Les terrasses ne pourront excéder une hauteur de 60 cm par rapport au sol.

Le choix de l'aspect et des teintes employés 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.

2 – 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 ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

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

Les tuiles seront en terre cuite plate de type « petit moule » ou d'aspect similaire, de densité comprise entre 60 et 70 unités/m² environ ou inférieur si l'aspect est identique. Le choix des tuiles et de leur couleur devra dans la mesure du possible s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Le recours à l'ardoise sera exceptionnel et devra être justifié.

Pour les pentes inférieures à 35°, l'utilisation de revêtements d'apparences variées est autorisée sous réserve d'être en harmonie avec les toitures environnantes.

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. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80 x 100 cm. Dans le cas de toit-terrasse, aucune ouverture y donnant accès n'est autorisée, les hauteurs d'allège y seront au minimum d'1 mètres (les châssis fixes sont autorisés).

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.

Lorsqu'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 50 % de la surface au sol du bâtiment à construire. Elles devront être végétalisées. Pour le calcul, les surfaces des annexes, car-port et bâtiments non destinés à l'habitation sont exclues.
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.
- La partie extérieure visible des conduits de fumée métallique devra être peinte et la couleur en accord avec celle des tuiles ou des façades.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Il est rappelé que leurs installations sont soumises à autorisation. 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.

3 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 7 du titre V du présent règlement.

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.

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, dans la limite des règles énoncées à l'article 2.1.

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 et dans la limite des règles énoncées à l'article 2.1. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

4 – Performances énergétiques et environnementales

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

Le chapitre 3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur (exemple du HPE rénovation 2009 : consommation équivalent énergie primaire fixée à 150 kWh/m²/an, modulée selon la zone climatique et l'altitude).

5 – Clôtures, portail/portillon et porte de garage

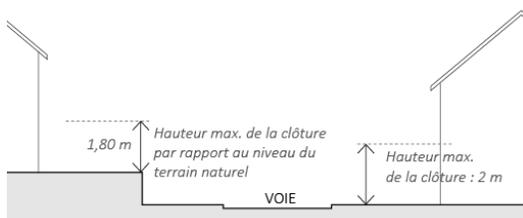
Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents 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 :

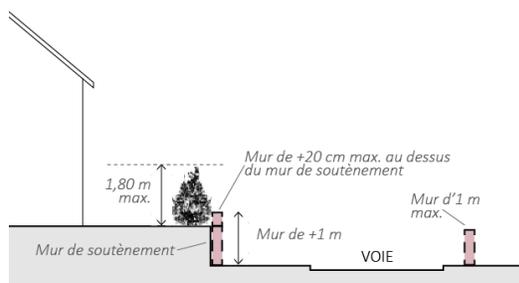
- La hauteur totale des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres par rapport au sol. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, la hauteur maximale sera limitée à 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel au sein de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches sont interdites.
- Les portails et portillons doivent être ajourés à plus de 50% de leur surface. Ils ne peuvent dépasser 2 mètres de haut par rapport au niveau du sol. Les portails devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Les accessoires blancs sont interdits (boîte aux lettres, portails, clôture...).
- Les éléments vitrés sur les portes de garage sont à éviter

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles

Définition de la hauteur des clôtures dans tous les cas



Définition de la hauteur des clôtures en limite de voie



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 sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, une hauteur supérieure pourra être admise dans la limite de 20 cm au-dessus du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein (barreaudage simple, lisses peintes ou matériau teinté dans la masse). Il peut être doublé d'une haie arbustive composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V). La hauteur des végétaux devra respecter la réglementation en vigueur.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.
- En limite de la RD906, seront également autorisés sur l'emprise de la propriété les murs anti-bruit d'une hauteur maximale de 2 mètres. Ils seront doublés d'une haie vive de hautes tiges côté voirie sur la parcelle afin de ne pas rendre le mur visible depuis la voie publique.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au sol, doublé ou non d'une haie arbustive composée au minimum de 3 essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), sur une longueur maximale correspondante à la moitié de la longueur mitoyenne totale.
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au sol. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un 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 composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V),
- Haies arbustives composées d'essences recommandées par le PNR doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Panneaux en bois tressés et clôtures en échelas de châtaignier non jointifs à claire-voie, brut non vernissé ou aux couleurs préconisées par le PNR.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), 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 non jointif
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

Pour les limites séparatives concernées par la frange paysagère du plateau repérée sur le document graphique, les clôtures devront se conformer aux prescriptions associées dans l'article suivant.

ARTICLE UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions nouvelles devront justifier qu'un minimum de 50 % de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre. Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, un pourcentage inférieur pourra être admis pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes dans la limite de 30 m² en deçà des 50 % demandés par la règle générale.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse 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.).

Toute suppression d'arbre de haute tige devra être argumentée et soumise à l'approbation du service environnement communal.

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences recommandées par le PNR recommandées par le Parc figurant au chapitre 4 du titre V du présent règlement. La plantation de haies monospécifiques par exemple de type thuya et de bambou est interdite.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 5 du titre V du présent règlement, est interdite.

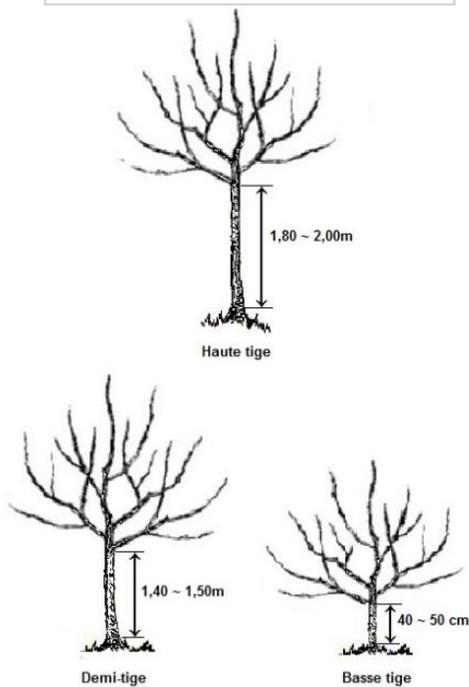
3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à

Définition des arbres de haute tige



condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale recommandée par le PNR.

- 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.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet à 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.

Cours et jardins patrimoniaux à préserver

Les constructions situées sur ou à proximité des cours et jardins patrimoniaux à préserver doivent se conformer aux prescriptions de la fiche du bâtiment patrimonial auquel ils sont associés.

L'emprise au sol admissible au sein des cours et jardins patrimoniaux à préserver est limitée à 5 % de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de zone permet une emprise au sol supérieure.

Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Frange paysagère du plateau à conforter

L'ensemble de l'espace situé à moins de 5 mètres des limites séparatives repérées comme frange paysagère du plateau à conforter 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 m² sur l'entité foncière, il devra faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'une haie tel que définie au chapitre 6 du titre V du présent règlement.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Mares, mouillères, étangs et zones humides

Les zones humides ainsi que les mares, les mouillères et les étangs sont repérés sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette et du PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse et sur des observations de terrain et par photographies aériennes.

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols

- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

Les mares et étangs identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 à 10 mètres des mares et zones humides situées dans l'espace urbain constitué et de 10 mètres des mares et zones humides situées en dehors de l'espace urbain constitué, à l'exception de celles nécessaires à la gestion et la mise en valeur écologique de ces milieux.

En revanche, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales...) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc..).

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides repérées sur le règlement graphique (cf. deux paragraphes précédents) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 2.4 – 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 dédiées sur le terrain propre à l'opération.

Elles seront conservées pendant toute l'existence des installations et constructions afférentes.

1- Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisée est de l'ordre de 25 m², y compris les accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les règles suivantes seront appliquées pour le logement (hors logement social) :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée (ex : 70 m² → 2 places).

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 50 m² de surface de plancher plus 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à 2 par logement.

2- Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.

3- Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- et le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 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 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UC 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'un nouvel accès donnant sur un chemin et sente à conserver, prolonger ou créer au titre de l'article 151-38 est interdite.

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.

La création d'accès est limitée à un accès supplémentaire par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU sauf lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent le contraire.

La création d'un nouvel accès pourra également être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans l'intérêt de la sécurité :

- 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.
- Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.
- Lorsque la localisation du projet ne permet pas d'assurer la lutte contre l'incendie et l'accès aux moyens de secours.

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.

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.

3 – Collecte des déchets ménagers (se référer au règlement SICTOM de dont dépend la commune)

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Conditions de desserte par les réseaux publics

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.

Assainissement - Eaux usées

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

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Réseau électrique

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.

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

2 – 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 à privilégier, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

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 sans altérer les terrains voisins.

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

3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

CHAPITRE 3 : ZONE UX

CARACTERE DU SECTEUR

Selon le rapport de présentation, la zone **Ux** correspond au site de la scierie situé à l'entrée nord du bourg de la commune de Choisel.

Elle a vocation à permettre la pérennisation ou la reconversion de l'activité existante vers les activités économiques tertiaires.

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

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UX 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITION

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

* ① Destinations des constructions et sous-destinations soumises à conditions.

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

✓ Destinations des constructions et sous-destinations autorisées

Destinations des constructions	Sous-destinations		
* Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	* Exploitation forestière
* Habitation	*	Logement ③	X Hébergement
* Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail ②	* Restauration ②
	*	Commerce de gros ②	* Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ②
	*	Hébergement hôtelier et touristique ②	X Cinéma
* Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ②
	*	Etablissements d'enseignement ②	* Etablissements de santé et d'action sociale ②
	*	Salles d'art et de spectacles ②	* Equipements sportifs ②
	*	Autres équipements recevant du public ②	
* Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie ⑤	X Entrepôt
	X	Centre de congrès et d'exposition	* Bureau ②

La zone fait l'objet d'une servitude de gel en attente de projet au titre de l'article L151-41. Pour une durée de 5 ans maximum, toutes constructions ou installations d'une superficie supérieure à 1 m² pourra être interdite si elle ne fait pas l'objet d'un projet d'aménagement global et si elle n'obtient pas l'approbation du conseil municipal.

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- 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 ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Aucune déclaration n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées, ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Occupations et utilisations suivantes autorisées sous conditions :

- ① Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, aux parcelles et habitations limitrophes ainsi qu'aux paysages naturels, 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.
- ② Sous condition d'une remise en état global de la zone, de la démolition ou de la réhabilitation des bâtiments existants au titre de l'article L151-10: la reconversion, l'extension et la création de constructions au sein du périmètre constructible identifié vers une plusieurs destinations et sous-destinations suivantes : hébergement touristique et hôtelier, restauration, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerces de détail et artisanat.
- ③ Les constructions à destination de logement sont limitées à 1 sur l'unité foncière.
- ④ Les caves, garages et autres constructions en sous-sol sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.
- ⑤ Seules les industries directement liées à l'exploitation forestière (scierie...) sont autorisées.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Règle générale :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage, 3 mètres pour les abris de jardins et 5 mètres au faîtage pour les annexes et l'acrotère des toits terrasses.

L'emprise au sol est limitée 15 % du terrain d'assiette de la construction.

Les constructions doivent être édifiées au sein des polygones définis au document graphique.

2 – Dispositions alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :

- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE UX 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), 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.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement 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, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

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

- La maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- La couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- Les balcons seront d'une largeur maximale de 2 m par rapport à la façade et d'une surface maximale de 15 m². Ils ne pourront être situés à une hauteur de plus de 3 mètres du sol naturel. Ils ne devront pas offrir de vue intrusive sur les parcelles voisines construites ou constructibles. Ils seront prohibés sur la façade donnant sur l'espace public.
- Les balcons en saillie sont interdits.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.
- Les liners de piscine seront de couleur gris ou sable
- Les terrasses ne pourront excéder une hauteur de 60 cm par rapport au sol.

Le choix de l'aspect et des teintes employés 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.

2 – 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 ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du bourg et des hameaux.

Les tuiles seront en terre cuite plate de type « petit moule » ou d'aspect similaire, de densité comprise entre 60 et 70 unités/m² environ ou inférieur si l'aspect est identique. Le choix des tuiles et de leur couleur devra dans la mesure du possible s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Le recours à l'ardoise sera exceptionnel et devra être justifié.

Pour les pentes inférieures à 35°, l'utilisation de revêtements d'apparences variées est autorisée sous réserve d'être en harmonie avec les toitures environnantes.

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. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80 x 100 cm. Dans le cas de toit-terrasse, aucune ouverture y donnant accès n'est autorisée, les hauteurs d'allège y seront au minimum d'1 mètres (les châssis fixes sont autorisés).

Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

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

Lorsqu'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. Elles devront être végétalisées. Pour le calcul, les surfaces annexes, car-port et bâtiment non destiné à l'habitation sont exclues.
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.
- La partie extérieure visible des conduits de fumée métallique devra être peinte et la couleur en accord avec celle des tuiles ou des façades.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes, devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Il est rappelé que leurs installations sont soumises à autorisation. 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.

3 – Performances énergétiques et environnementales

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

Le chapitre 3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur (exemple du HPE rénovation 2009 : consommation équivalent énergie primaire fixée à 150 kWh/m²/an, modulée selon la zone climatique et l'altitude).

4 – Clôtures, portail/portillon et porte de garage

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie 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 :

- La hauteur totale des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres par rapport au sol. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, la hauteur maximale sera limitée à 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel au sein de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches sont interdites.
- Les portails et portillons doivent être ajourés à plus de 50% de leur surface. Ils ne peuvent dépasser 2 mètres de haut par rapport au niveau du sol. Les portails devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Les accessoires blancs sont interdits (boîte aux lettres, portails, clôture...).
- Les éléments vitrés sur les portes de garage sont à éviter.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie végétale libre basse.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.
- En limite de la RD906, seront également autorisés sur l'emprise de la propriété les murs anti-bruit d'une hauteur maximale de 2 mètres. Ils seront doublés d'une haie vive de hautes tiges côté voirie afin de ne pas rendre le mur visible depuis la voie publique.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

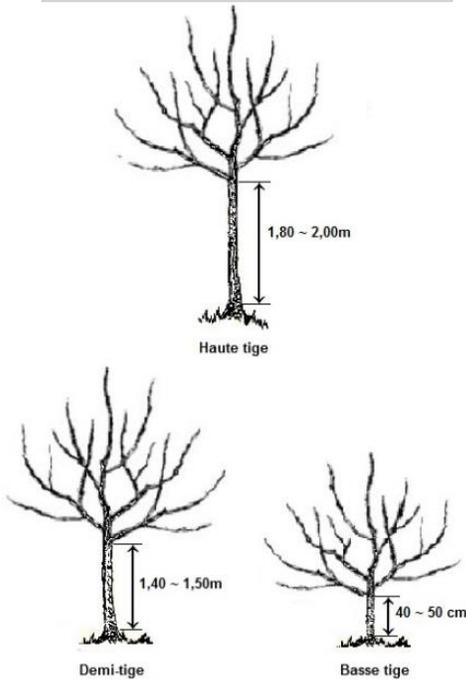
- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au sol, doublé ou non d'une haie arbustive composée au minimum de 3 essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), sur une longueur maximale correspondante à la moitié de la longueur mitoyenne totale.
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au sol. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein (un barreaudage simple, lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse), ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V),
- Haies arbustives composées d'essences recommandées par le PNR doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Panneaux en bois tressés et clôtures en échelas de châtaignier non jointifs à claire-voie, brut non vernissé ou aux couleurs préconisées par le PNR.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

ARTICLE UX 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions nouvelles devront justifier qu'un minimum de 50 % de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre.

Définition des arbres de haute tige



2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse 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.).

Toute suppression d'arbre de haute tige devra être argumentée et soumise à l'approbation du service environnement communal.

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences recommandées par le PNR recommandées par le Parc figurant au chapitre 4 du titre V du présent règlement. La plantation de haies monospécifiques par exemple de type thuya et de bambou est interdite.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 5 du titre V du présent règlement, est interdite.

3 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Mares, mouillères, étangs et zones humides

Les zones humides ainsi que les mares, les mouillères et les étangs sont repérés sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette et du PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse et sur des observations de terrain et par photographies aériennes.

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :

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

Les mares et étangs identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 à 10 mètres des mares et zones humides situées dans l'espace urbain constitué et de 10 mètres des mares et zones humides situées en dehors de l'espace urbain constitué, à l'exception de celles nécessaires à la gestion et la mise en valeur écologique de ces milieux.

En revanche, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales...) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc..).

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides repérées sur le règlement graphique (cf. deux paragraphes précédents) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 2.4 – 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 dédiées sur le terrain propre à l'opération.

Elles seront conservées pendant toute l'existence des installations et constructions afférentes.

1- Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de l'ordre de 25 m², y compris les accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

2- Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.

3- Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- et le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 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 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UX 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'un nouvel accès donnant sur un chemin et sente à conserver, prolonger ou créer au titre de l'article 151-38 est interdite.

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.

La création d'un nouvel accès pourra également être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans l'intérêt de la sécurité :

- 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.
- Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

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.

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.

3 – Collecte des déchets ménagers (se référer au règlement SICTOM dont dépend la commune)

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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 UX 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Conditions de desserte par les réseaux publics

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.

Assainissement - Eaux usées

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

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Réseau électrique

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.

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

2 – 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 à privilégier, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

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 sans altérer les terrains voisins.

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

3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

**TITRE II -
DISPOSITIONS
GENERALES APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**



CHAPITRE 1 : ZONES 1AU

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AU correspond à un secteur non urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions sous la forme d'un aménagement d'ensemble visant à s'intégrer dans un contexte bâti récent à dominante pavillonnaire.

La zone 1AU est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, les secteurs de projet en zone 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AU 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES AUTORISEES SOUS CONDITION

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

* ① Destinations des constructions et sous-destinations soumises à conditions.

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

✓ Destinations des constructions et sous-destinations autorisées

Destinations des constructions	Sous-destinations	
X Exploitation agricole et forestière	X Exploitation Agricole	X Exploitation forestière
✓ Habitation	✓ Logement	✓ Hébergement
* Commerce et activités de service	* Artisanat et commerce de détail ①	✓ Restauration
	X Commerce de gros	✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	✓ Hébergement hôtelier et touristique	X Cinéma
✓ Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	✓ Etablissements d'enseignement	✓ Etablissements de santé et d'action sociale
	✓ Salles d'art et de spectacles	✓ Equipements sportifs
	✓ Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X Industrie	X Entrepôt
	X Centre de congrès et d'exposition	✓ Bureau

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone 1AU ;
- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- 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 ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Aucune déclaration n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées, ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Occupations et utilisations suivantes autorisées sous conditions :

L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles ne sont autorisées que sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. Cependant, lorsque cela est prévue par les OAP, l'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires (voie et réseaux notamment).

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'aménagement future de la zone.

Sont également autorisées sous conditions :

- ① Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- ② Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, aux parcelles et habitations limitrophes 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;
- ③ Les caves, garages et autres constructions en sous-sol sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Règle générale :

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines de la zone AU et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimal de 4 mètres ou de 6 mètres à partir de la façade dans le cas de constructions présentant des ouvertures vers la limite.

Ailleurs au sein de la zone AU, l'implantation des constructions sera conçue pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privées, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

Au sein des secteurs définis par les OAP comme "Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés", la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

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

Dans le reste de la zone 1AU, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

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

Dans tous les cas, lorsque les OAP donnent des orientations relatives aux hauteurs, les constructions concernées devront les mettre en œuvre même si elles conduisent à des hauteurs inférieures à celles autorisées dans la zone.

La hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 3 mètres pour les abris de jardin et 5,5 mètres pour les annexes.

L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface totale du terrain sur laquelle porte l'aménagement.

2 – Dispositions alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager,

en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), 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.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement 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, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

Les abris de jardins devront être implantés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

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

- La maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- La couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- Les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- Les balcons seront d'une largeur maximale de 2 m par rapport à la façade et d'une surface maximale de 15 m². Ils ne pourront être situés à une hauteur de plus de 3 mètres du sol naturel. Ils ne devront pas offrir de vue intrusive sur les parcelles voisines construites ou constructibles. Ils seront prohibés sur la façade donnant sur l'espace public.
- Les balcons en saillie sont interdits.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite ;

- Les liners de piscine seront de couleur gris ou sable.
- Les terrasses ne pourront excéder une hauteur de 60 cm par rapport au sol.

Le choix de l'aspect et des teintes employés 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.

2 – 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 ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du bourg et des hameaux.

Les tuiles seront en terre cuite plate de type « petit moule » ou d'aspect similaire, de densité comprise entre 60 et 70 unités/m² environ ou inférieur si l'aspect est identique. Le choix des tuiles et de leur couleur devra dans la mesure du possible s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Le recours à l'ardoise sera exceptionnel et devra être justifié.

Pour les pentes inférieures à 35°, l'utilisation de revêtements d'apparences variées est autorisée sous réserve d'être en harmonie avec les toitures environnantes.

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. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80 x 100 cm. Dans le cas de toit-terrasse, aucune ouverture y donnant accès n'est autorisée, les hauteurs d'allège y seront au minimum d'1 mètres (les châssis fixes sont autorisés).

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.

Lorsqu'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 50 % de la surface au sol du bâtiment à construire. Elles devront être végétalisées. Pour le calcul, les surfaces des annexes, car-port et bâtiment non destiné à l'habitation sont exclues.
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.
- La partie extérieure visible des conduits de fumée métallique devra être peinte et la couleur en accord avec celle des tuiles ou des façades.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Il est rappelé que leurs installations sont soumises à autorisation. 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.

3 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles et extensions prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre 3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

4 – Clôtures, portail/portillon et porte de garage

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie 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 :

- La hauteur totale des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres par rapport au sol. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, la hauteur maximale sera limitée à 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel au sein de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches sont interdites.
- Les portails et portillons doivent être ajourés à plus de 50% de leur surface. Ils ne peuvent dépasser 2 mètres de haut par rapport au niveau du sol. Les portails devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Les accessoires blancs sont interdits (boîte aux lettres, portails, clôture...)
- Les éléments vitrés sur les portes de garage sont à éviter

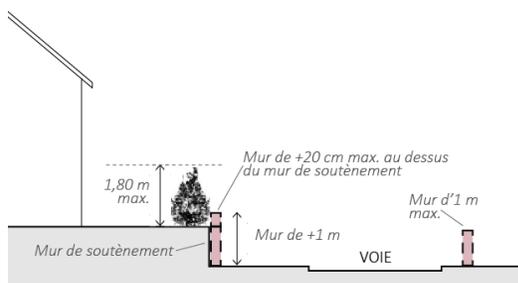
En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, une hauteur supérieure pourra être admise dans la limite de 20 cm au dessus du mur de soutènement
- Haie végétale libre
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au sol, doublé ou non

Définition de la hauteur des clôtures en limite de voie



d'une haie arbustive composée au minimum de 3 essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), sur une longueur maximale correspondante à la moitié de la longueur mitoyenne totale.

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au sol. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein (barreaudage simple, lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse), ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V),
- Haies arbustives composées d'essences recommandées par le PNR doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Panneaux en bois tressés et clôtures en échelas de châtaignier non jointifs à claire-voie, brut non vernissé ou aux couleurs préconisées par le PNR.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), 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 non jointif
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

ARTICLE 1AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions nouvelles devront justifier qu'un minimum de 50 % de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre. Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, un pourcentage inférieur pourra être admis pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes dans la limite de 30 m² en deçà des 50 % demandés par la règle générale.

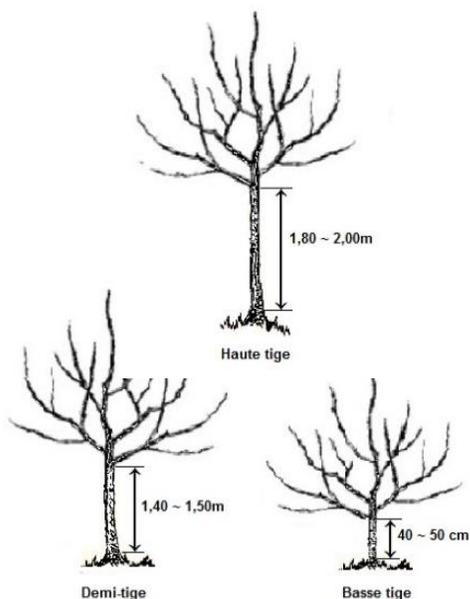
2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse 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 recommandées par le PNR recommandées par le Parc figurant au chapitre 4 du titre V du présent règlement. La plantation de haies monospécifiques par exemple de type thuya et de bambou est interdite.

Définition des arbres de haute tige



Toute suppression d'arbre de haute tige devra être argumentée et soumise à l'approbation du service environnement communal.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 5 du titre V du présent règlement, est interdite.

3 – Éléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- 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 d'une essence recommandée par le PNR.
- 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.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet à 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 1AU 2.4 – 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 dédiées sur le terrain propre à l'opération.

Elles seront conservées pendant toute l'existence des installations et constructions afférentes.

1- Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisée est de l'ordre de 25 m², y compris les accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les règles suivantes seront appliquées pour le logement (hors logement social) :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée (ex : 70 m² → 2 places).

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 50 m² de surface de plancher plus 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à 2 par logement.

2- Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.

3- Dispositions particulières

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 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 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 1AU 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'un nouvel accès donnant sur un chemin ou sente à conserver, prolonger ou créer au titre de l'article 151-38 est interdite.

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.

La création d'accès est limitée à un accès supplémentaire par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU sauf lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent le contraire.

La création d'un nouvel accès pourra également être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans l'intérêt de la sécurité :

- 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.
- Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.
- Lorsque la localisation du projet ne permet pas d'assurer la lutte contre l'incendie et l'accès aux moyens de secours.

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.

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.

3 – Collecte des déchets ménagers (se référer au règlement SICTOM dont dépend la commune)

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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 1AU 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Conditions de desserte par les réseaux publics

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.

Assainissement - Eaux usées

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

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Réseau électrique

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.

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

2 – 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 à privilégier, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

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 sans altérer les terrains voisins.

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

3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

**TITRE III -
DISPOSITIONS
GENERALES APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**



CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DU SECTEUR

Selon le 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 sous conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles et l'extension des habitations existantes.

La zone A comprend :

- un **sous-secteur Ap**, visant à protéger les qualités écologiques et paysagères des prairies du plateau.

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.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

* ① Destinations des constructions et sous-destinations soumises à conditions.

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations	
*	Exploitation agricole et forestière	* Exploitation Agricole ①	X Exploitation forestière
*	Habitation	* Logement ② ③ ⑥	X Hébergement
*	Commerce et activités de service	X Artisanat et commerce de détail	X Restauration
		X Commerce de gros	X Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		* Hébergement hôtelier et touristique ⑥	X Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ④
		X Etablissements d'enseignement	X Etablissements de santé et d'action sociale
		X Salles d'art et de spectacles	X Equipements sportifs
		X Autres équipements recevant du public	
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X Industrie	X Entrepôt
		X Centre de congrès et d'exposition	X Bureau

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- 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 ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Aucune déclaration n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées, ou en forêt publique soumise au régime forestier.
- A 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 ci-après (③).

Occupations et utilisations suivantes autorisées sous conditions :

- ① 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 Minimale d'Assujettissement ;
 - qu'elles soient implantées à proximité de bâtiments agricoles existants et sur l'exploitation ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
 - Au sein du secteur Ap, les constructions agricoles nouvelles sont interdites à moins d'être nécessaires à un projet agricole de pérennisation et de mise en valeur de l'intérêt écologique des milieux naturels du secteur.
 - Dans le cas d'un logement de fonction, qu'il soit implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et qu'il soit conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié.
- ② Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.
- ③ A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, sont également autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes sans agrandissement vers le massif ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.

- ④ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte aux à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels, y compris à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.
- ⑤ Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, aux parcelles et habitations limitrophes ainsi qu'aux paysages naturels, 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.
- ⑥ Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU, vers les destinations autorisées dans la fiche associée au chapitre 8 du titre V du présent règlement, et sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment.
- ⑦ Les caves, garages et autres constructions en sous-sol sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Règle générale :

Dans le présent chapitre, le terme “construction” inclus les annexes.

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 20 mètres des routes départementales, 10 mètres des autres voies publiques et 5 mètres des voies privées dans l’ensemble de la zone A.

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.

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.

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

Pour les constructions à usage d’habitation

Les constructions et ses annexes peuvent s’implanter en retrait par rapport à une limite séparative et sur une seule des limites séparatives. En cas d’implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la distance à respecter sera d’au moins 5 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul de 10 mètres mesurés à partir de l’ouverture. Cette règle ne s’applique pas pour les ouvertures d’une surface inférieure à 0,20 m² situées à moins de 3 mètres du sol.

L’emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 30 % et de 30 m² par rapport à l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLU, plus 20 m² d’emprise au sol cumulées par unité foncière pour la création de locaux annexes à l’habitation et de piscine enterrée, à condition qu’ils soient liées et à moins de 20 mètres d’une habitation existante sur la même unité foncière.

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres au faitage pour les constructions principales et 5 mètres pour les annexes à l’habitation et les toits terrasses. Les abris de jardins ne devront pas dépasser une hauteur de plus 3 mètres au faitage.

La distance d’une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifiée concomitamment sur la même propriété doit être soit jumelé soit au moins égale à 8 mètres en l’absence de vue réciproque. Cette règle ne s’applique pas aux locaux annexes à l’habitation ni aux piscines enterrées. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures offrant des vues droites vers la construction existante, il sera observé un recul de 12 mètres mesurés à partir de la façade.

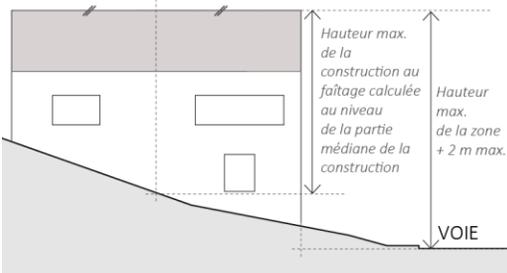
2 – Dispositions alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :

- Etendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain ; Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme, il pourra notamment être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques. Les débords sur la voie publique sont interdits.
- Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).
- La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente



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.

ARTICLE A 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), 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.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L151-23, 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.

1 – 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.

De plus :

- Le blanc est interdit quel qu'en soit le support.
- Les liners de piscine seront de couleur gris ou sable

Les abris pour chevaux, dont la surface d'emprise est adaptée à la capacité d'accueil justifiée par la superficie du terrain et le cheptel, et autres édicules seront conçus comme des constructions légères et démontables en bois, ouverte sur au moins un côté, sans fondations (pose sur plots), à même la terre sans plancher ni dalle coulée.

2- Implantations, volumes, façades des autres constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement 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, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

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

- La maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- La couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- Les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- Les balcons seront d'une largeur maximale de 2 m par rapport à la façade et d'une surface maximale de 15 m². Ils ne pourront être situés à une hauteur de plus de 3 mètres du sol naturel. Ils ne devront pas offrir de vue

intrusive sur les parcelles voisines construites ou constructibles. Ils seront prohibés sur la façade donnant sur l'espace public.

- Les balcons en saillie sont interdits.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.
- Les liners de piscine seront de couleur gris ou sable
- Les terrasses ne pourront excéder une hauteur de 60 cm par rapport au sol.

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.

3 – Toitures des autres constructions nouvelles et des extensions

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

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

Les tuiles seront en terre cuite plate de type « petit moule » ou d'aspect similaire, de densité comprise entre 60 à 70 unités/m² environ ou inférieur si l'aspect est identique. Le choix des tuiles et de leur couleur devra dans la mesure du possible s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Le recours à l'ardoise sera exceptionnel et devra être justifié.

Pour les pentes inférieures à 35°, l'utilisation de revêtements d'apparences variées est autorisée sous réserve d'être en harmonie avec les toitures environnantes.

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. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80 x 100 cm. Dans le cas de toit-terrasse, aucune ouverture y donnant accès n'est autorisée, les hauteurs d'allège y seront au minimum d'1 mètres (les châssis fixes sont autorisés).

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.

Lorsqu'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 50 % de la surface au sol du bâtiment à construire. Elles devront être végétalisées. Pour le calcul, les surfaces des annexes, car-port et bâtiment non destiné à l'habitation sont exclues.

- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.
- La partie visible des conduits de fumée métallique devra être peinte et la couleur en accord avec celle des tuiles ou des façades.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Il est rappelé que leurs installations sont soumises à autorisation. 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.

4 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 7 du titre V du présent règlement.

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.

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 dans la limite des règles énoncées à l'article 2.1.

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 et dans la limite des règles énoncées à l'article 2.1. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

5 – Performances énergétiques et environnementales

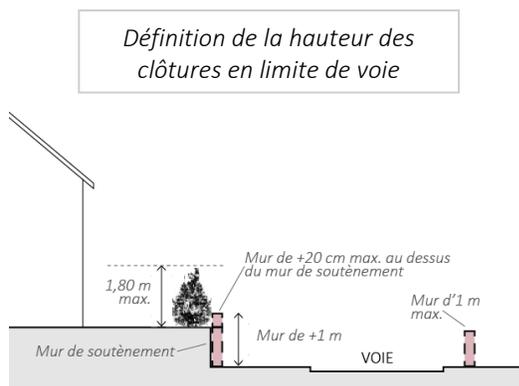
Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre 3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur (exemple du HPE rénovation 2009 : consommation équivalent énergie primaire fixée à 150 kWh/m²/an, modulée selon la zone climatique et l'altitude).

6 – Clôtures, portail/portillon et porte de garage

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie 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 :

- La hauteur totale des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres par rapport au sol. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, la hauteur maximale sera limitée à 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel au sein de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches sont interdites.
- Les portails et portillons doivent être ajourés à plus de 50% de leur surface. Ils ne peuvent dépasser 2 mètres de haut par rapport au niveau du sol. Les portails devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Les accessoires blancs sont interdits (boîte aux lettres, portails, clôture...)
- Les éléments vitrés sur les portes de garage sont à éviter.

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 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 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 recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), 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 non jointif
- 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 réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, ainsi que les murets réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au sol.
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, une hauteur supérieure pourra être admise dans la limite de 20 cm au dessus du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, (barreaudage simple, lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse). Il peut être doublé d'une haie arbustive composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V). La hauteur des végétaux devra respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse 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 recommandées par le PNR recommandées par le Parc figurant au chapitre 4 du titre V du présent règlement. La plantation de haies monospécifiques par exemple de type thuya et de bambou est interdite.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 5 du titre V du présent règlement, est interdite.

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- 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 d'une essence recommandé par le PNR.

- 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.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet à 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.

Cours et jardins patrimoniaux à préserver

Les constructions situées sur ou à proximité des cours et jardins patrimoniaux à préserver doivent se conformer aux prescriptions de la fiche du bâtiment patrimonial auquel ils sont associés.

L'emprise au sol admissible au sein des cours et jardins patrimoniaux à préserver est limitée à 5 % de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de zone permet une emprise au sol supérieure.

Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Frange paysagère du plateau à conforter

L'ensemble de l'espace situé à moins de 5 mètres des limites séparatives repérées comme frange paysagère du plateau à conforter 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 m² sur l'entité foncière, il devra faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'une haie tel que définie au chapitre 6 du titre V du présent règlement.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Mares, mouillères, étangs et zones humides

Les zones humides ainsi que les mares, les mouillères et les étangs sont repérés sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette et du PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse et sur des observations de terrain et par photographies aériennes.

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :

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

Les mares et étangs identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 à 10 mètres des mares et zones humides situées dans l'espace urbain constitué et de 10 mètres des mares et zones humides situées en dehors de l'espace urbain constitué, à l'exception de celles nécessaires à la gestion et la mise en valeur écologique de ces milieux.

En revanche, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales...) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc..).

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides repérées sur le règlement graphique (cf. deux paragraphes précédents) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2.4 – 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 dédiées sur le terrain propre à l'opération, sans être inférieures à une place par tranche de 50m² de surface de plancher commencée (ex : 70m² → 2 places).

Elles seront conservées pendant toute l'existence des installations et constructions afférentes.

1- Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisée est de l'ordre de 25 m², y compris les accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

2- Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.

3- Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- et le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 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 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'un nouvel accès donnant sur un chemin et sente à conserver, prolonger ou créer au titre de l'article 151-38 est interdite.

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.

La création d'accès est limitée à un accès supplémentaire par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

La création d'un nouvel accès pourra également être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans l'intérêt de la sécurité :

- 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.
- Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.
- Lorsque la localisation du projet ne permet pas d'assurer la lutte contre l'incendie et l'accès aux moyens de secours.

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.

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.

3 – Collecte des déchets ménagers (se référer au règlement SICTOM dont dépend la commune)

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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 A 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Le raccordement est obligatoire en cas de changement d'affectation. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable sous pression, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Ces ouvrages devront être autorisés et déclarés en mairie.

Assainissement - Eaux usées

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

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, 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 d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

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

Réseau électrique

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.

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

2 – 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 à privilégier, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

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 sans altérer les terrains voisins.

3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

**TITRE IV -
DISPOSITIONS
GENERALES APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**



CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DU SECTEUR

Selon le 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 découpée en plusieurs secteurs :

- **Un secteur Nv**, correspondant aux espaces naturels en fond de vallée.
- **Un secteur Nf**, correspondant aux espaces naturels des coteaux.
- **Un secteur Nh** qui correspond aux écarts des noyaux anciens et leurs développements plus récents.
- **Un secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nh1**, permettant un renforcement modéré du bâti au sein des enveloppes urbaines.
- **Un secteur Nj** qui correspond à des espaces de jardins et à des constructions situées en retrait de la zone urbanisée
- **Un secteur NI** qui correspond au site de loisirs du domaine de Talou
- **Un secteur Np** qui correspond à l'ensemble patrimonial du Château de Breteuil et son parc
- **Un secteur de taille et capacité d'accueil limitées Np1** permettant une évolution modérée du bâti au sein du secteur Np.

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.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour la zone Nv

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

* ① Destinations des constructions et sous-destinations soumises à conditions.

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole ⑥	*	Exploitation forestière ⑦
*	Habitation	*	Logement ①	X	Hébergement
X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ③
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public		
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Pour la zone Nf

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites*** ① Destinations des constructions et sous-destinations soumises à conditions.**

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
*	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	*	Exploitation forestière ⑦
*	Habitation	*	Logement ①	X	Hébergement
X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ③
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public		
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Pour les zones Nh, Nh1 et Nj

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

* ① Destinations des constructions et sous-destinations soumises à conditions.

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement ① ⑫ ⑬ ⑭	X	Hébergement
X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ③
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public		
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Pour les zones Np et Np1

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

* ① Destinations des constructions et sous-destinations soumises à conditions.

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement ①	*	Hébergement ⑨ ⑩
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail ⑨ ⑩	*	Restauration ⑨ ⑩
		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ⑨
		*	Hébergement hôtelier et touristique ⑨ ⑩	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ⑨ ⑩	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ⑨ ⑩
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		*	Salles d'art et de spectacles ⑨ ⑩	*	Equipements sportifs ⑨ ⑩
		*	Autres équipements recevant du public ⑨ ⑩		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		*	Centre de congrès et d'exposition ⑨ ⑩	*	Bureau ⑨ ⑩

Pour la zone NI

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites*** ① Destinations des constructions et sous-destinations soumises à conditions.**

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement ①	*	Hébergement ①①
*	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration ①①
		X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ③
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	*	Equipements sportifs ①①
		*	Autres équipements recevant du public ①①		
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans l'ensemble de la zone N :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- 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 ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs, à l'exception de la zone NI dans le cadre d'activités de loisirs et d'hébergement temporaire ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Aucune déclaration n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées, ou en forêt publique soumise au régime forestier.
- A 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 définis ci-après.

Sont autorisés sous les conditions suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N,

- ① Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière, culturelle, touristique ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.
- ② A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, sont également autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes sans agrandissement vers le massif ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.
- ③ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), y compris à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte aux à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels.
- ④ Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, aux parcelles et habitations limitrophes ainsi qu'aux paysages naturels, 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.

⑤ Les caves, garages et autres constructions en sous-sol sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.

Dans le secteur Nv :

⑥ Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions suivantes :

- qu'elles soient nécessaires à un projet agricole de pérennisation et de mise en valeur de l'intérêt écologique des milieux naturels du secteur;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

⑦ Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires et liées à l'exploitation forestière, à condition d'être le cas échéant compatibles avec la proximité des habitations existantes. Les changements de destination sont interdits.

Dans le secteur Nf :

⑧ Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires et liées à l'exploitation forestière, à condition d'être le cas échéant compatibles avec la proximité des habitations existantes. Les changements de destination sont interdits

Dans le secteur Np (y compris le sous-secteur Np1) :

⑨ Sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et architecturale :

- L'aménagement et la restauration des bâtiments anciens et la reconversion des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 vers les destinations et sous-destinations suivantes : hébergement touristique et hôtelier, restauration, bureau, activité de services, logement de fonction où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public ;
- Les aménagements et installations liées aux activités existantes autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur Np1 :

⑩ Sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et architecturale et d'être liée et nécessaire au fonctionnement de l'activité économique et culturelle du site : l'extension des constructions existantes et les nouvelles constructions vers les destinations et sous-destinations suivantes : hébergement touristique et hôtelier, restauration, bureau, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public ;

Dans le secteur NI :

⑪ Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des milieux :

- Les installations et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité d'accueil et de loisirs (exemple : stationnement, terrain de sport, etc...);

Dans le secteur Nj :

⑭ Toute implantation nouvelle de maison d'habitation y est interdite. L'aspect naturel et jardiné sera préservé.

Dans les secteurs Nh (y compris dans le sous-secteur Nh1) et Nj

- ⑫ L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.

Dans le sous-secteur Nh1, y compris à l'intérieur de la bande de 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 ha :

- ⑬ Les constructions à usage d'habitation dans les conditions et limites définies à l'article 2.1.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres des voies publiques et 3 mètres des voies privées dans l'ensemble de la zone N ;

Pour les constructions à usage agricole et forestier

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 ou à 5,5 mètres au faîtage, 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.

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

Pour les autres constructions

Les constructions peuvent s'implanter en retrait par rapport à une limite séparative et sur une seule des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la distance à respecter sera d'au moins 5 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul de 10 mètres mesurés à partir de l'ouverture. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures d'une surface inférieure à 0,20 m² situées à moins de 3 mètres du sol.

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage pour les constructions principales et 5 mètres pour les annexes à l'habitation et les toits terrasses. Les abris de jardins ne devront pas dépasser une hauteur de plus 3 mètres au faîtage.

La distance d'une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifiée concomitamment sur la même propriété doit être soit jumelé soit au moins égale à 8 mètres en l'absence de vue réciproque. Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes à l'habitation ni aux piscines enterrées. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures offrant des vues droites vers la construction existante, il sera observé un recul de 12 mètres mesurés à partir de la façade.

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nj, Nh, Nh1 et Np1, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 30 % et de 30 m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, plus 20 m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière pour la création de locaux annexes à l'habitation et

de piscine enterrée, à condition qu'ils soient liées et à moins de 20 mètres d'une habitation existante sur la même unité foncière.

Dans les secteurs Nj et Nh, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 50 % et de 50 m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, plus 40 m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière pour la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée, à condition qu'ils soient liées à une habitation existante sur la même unité foncière.

Dans le secteur Nh1, l'emprise au sol est limitée 15 % du terrain d'assiette de la construction. Les locaux annexes et les piscines enterrées sont limitées à 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Np1, l'emprise au sol est limitée à 500 m² cumulée. Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 9 m au faîtage. Il sera permis une hauteur supérieure afin d'assurer une intégration architecturale optimale de la construction.

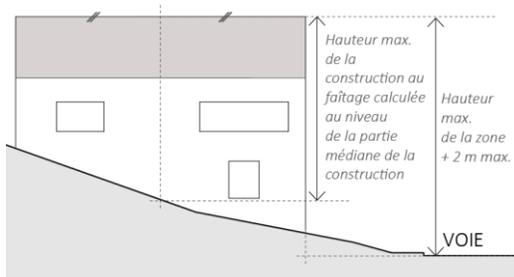
2 – Dispositions alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :

- Etendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain ; Pour les constructions intégrées au sein d'un ensemble patrimonial, il pourra notamment être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques. Les débords sur la voie publique sont interdits.
- Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).
- La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente



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.

ARTICLE N 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), 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.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L151-23 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.

1 – Implantations, volumes, façades et toitures des constructions agricoles et forestières

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, dont la surface d'emprise est adaptée à la capacité d'accueil justifiée par la superficie du terrain et le cheptel, et autres édicules seront conçus comme des constructions légères et démontables en bois, ouverte sur au moins un côté, sans fondations (pose sur plots), à même la terre sans plancher ni dalle coulée.

2-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, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

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

- La maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- La couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- Les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- Les balcons seront d'une largeur maximale de 2 m par rapport à la façade et d'une surface maximale de 15 m². Ils ne pourront être situés à une hauteur de plus de 3 mètres du sol naturel. Ils ne devront pas offrir de vue intrusive sur les parcelles voisines construites ou constructibles. Ils seront prohibés sur la façade donnant sur l'espace public.
- Les balcons en saillie sont interdits.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.
- Les liners de piscine seront de couleur gris ou sable.
- Les terrasses ne pourront excéder une hauteur de 60 cm par rapport au sol.

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.

Les abris de jardins devront être implantés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

3 – 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 ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du bourg et des hameaux.

Les tuiles seront en terre cuite plate de type « petit moule » ou d'aspect similaire, de densité comprise entre 60 et 70 unités/m² environ ou inférieure si l'aspect est identique. Le choix des tuiles et de leur couleur devra dans la mesure du possible s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Le recours à l'ardoise sera exceptionnel et devra être justifié.

Pour les pentes inférieures à 35°, l'utilisation de revêtements d'apparences variées est autorisée sous réserve d'être en harmonie avec les toitures environnantes.

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. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80 x 100 cm. Dans le cas de toit-terrasse, aucune ouverture y donnant accès n'est autorisée, les hauteurs d'allège y seront au minimum d'1 mètres (les châssis fixes sont autorisés).

Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

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

Lorsqu'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 50 % de la surface au sol du bâtiment à construire. Elles devront être végétalisées. Pour le calcul, les surfaces des annexes, car-port et bâtiment non destiné à l'habitation sont exclues.
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.
- La partie extérieure visible des conduits de fumée métallique devra être peinte et la couleur en accord avec celle des tuiles ou des façades.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Il est rappelé que leurs installations sont soumises à autorisation. 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.

4 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 7 du titre V du présent règlement.

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.

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, dans la limite des règles énoncées à l'article 2.1.

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 et dans la limite des règles énoncées à l'article 2.1.. Les menuiseries

devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

5 – Performances énergétiques et environnementales

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

Le chapitre 3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur (exemple du HPE rénovation 2009 : consommation équivalent énergie primaire fixée à 150 kWh/m²/an, modulée selon la zone climatique et l'altitude).

6 – Clôtures, portail/portillon et porte de garage

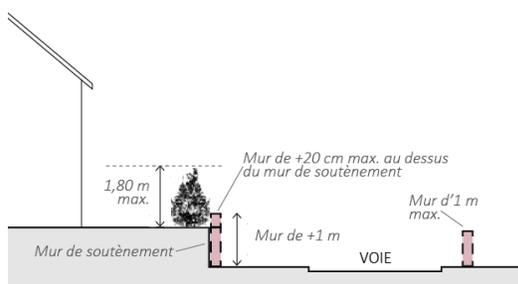
Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents 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 :

- La hauteur totale des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres par rapport au sol. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, la hauteur maximale sera limitée à 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel au sein de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches sont interdites.
- Les portails et portillons doivent être ajourés à plus de 50% de leur surface. Ils ne peuvent dépasser 2 mètres de haut par rapport au niveau du sol. Les portails devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Les accessoires blancs sont interdits (boîte aux lettres, portails, clôture...)
- Les portes de garages ne doivent pas comporter d'éléments vitrés

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 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.

Définition de la hauteur des clôtures en limite de voie



Les types de traitements suivants 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 recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), 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 non jointif
- 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 réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, si l'aspect architectural du bâti ancien le justifie, ainsi que les murets réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au sol. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, une hauteur supérieure pourra être admise dans la limite de 20 cm au dessus du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein (barreaudage simple, lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse). Il peut être doublé d'une haie arbustive composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V). La hauteur des végétaux devra respecter la réglementation en vigueur.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en clôture 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.

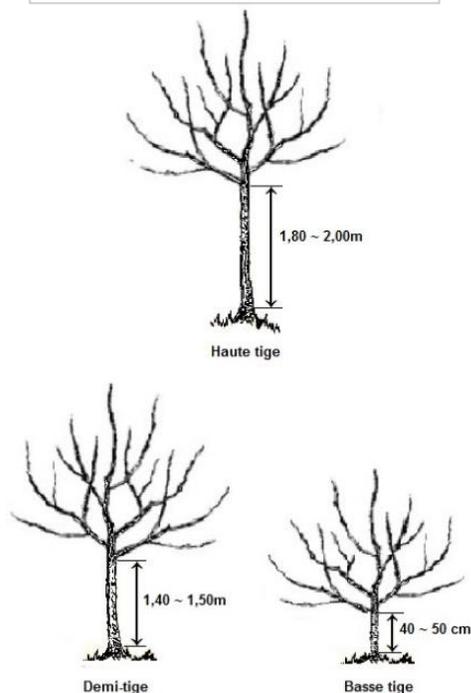
ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

A l'intérieur du secteur Nh, Nh1 et Nj, :

Les constructions nouvelles devront justifier qu'un minimum de 50 % de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre. Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, un pourcentage inférieur pourra être admis pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes dans la limite de 30 m² en deçà des 50% demandés par la règle générale.

Définition des arbres de haute tige



2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse 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.).

Toute suppression d'arbre de haute tige devra être argumentée et soumise à l'approbation du service environnement communal, hors zone Nf.

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences recommandées par le PNR recommandées par le Parc figurant au chapitre 4 du titre V du présent règlement. La plantation de haies monospécifiques par exemple de type thuya et de bambou est interdite.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 5 du titre V du présent règlement, est interdite.

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- 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 d'une essence recommandée par le PNR.
- 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.

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.

Cours et jardins patrimoniaux à préserver

Les constructions situées sur ou à proximité des cours et jardins patrimoniaux à préserver doivent se conformer aux prescriptions de la fiche du bâtiment patrimonial auquel ils sont associés.

L'emprise au sol admissible au sein des cours et jardins patrimoniaux à préserver est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de zone permet une emprise au sol supérieure.

Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux

les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Frange paysagère du plateau à conforter

L'ensemble de l'espace situé à moins de 10 mètres des limites séparatives repérées comme frange paysagère du plateau à conforter 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 m² sur l'entité foncière, il devra faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'une haie tel que définie au chapitre 6 du titre V du présent règlement.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Mares, mouillères, étangs et zones humides

Les zones humides ainsi que les mares, les mouillères et les étangs sont repérés sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette et du PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse et sur des observations de terrain et par photographies aériennes.

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :

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

Les mares et étangs identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 à 10 mètres des mares et zones humides situées dans l'espace urbain constitué et de 10 mètres des mares et zones humides situées en dehors de l'espace urbain constitué, à l'exception de celles nécessaires à la gestion et la mise en valeur écologique de ces milieux.

En revanche, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales...) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc..).

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides repérées sur le règlement graphique (cf. deux paragraphes précédents) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 2.4 – 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 dédiées sur le terrain propre à l'opération.

Elles seront conservées pendant toute l'existence des installations et constructions afférentes.

1- Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisée est de l'ordre de 25 m², y compris les accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les obligations pour le logement sont les suivantes :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée (ex : 70 m² → 2 places).

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 50 m² de surface de plancher plus 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à 2 par logement.

2- Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.

3- Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- et le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 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 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'un nouvel accès donnant sur un chemin et sente à conserver, prolonger ou créer au titre de l'article 151-38 est interdite.

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.

La création d'accès est limité à un accès supplémentaire par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU sauf lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent le contraire.

La création d'un nouvel accès pourra également être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans l'intérêt de la sécurité :

- 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.
- Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.
- Lorsque la localisation du projet ne permet pas d'assurer la lutte contre l'incendie et l'accès aux moyens de secours.

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.

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

3 - Collecte des déchets ménagers (se référer au règlement du SITCOM dont dépend la commune)

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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 N 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Le raccordement est obligatoire en cas de changement d'affectation. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable sous pression, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Ces ouvrages devront être autorisés et déclarés en mairie.

Assainissement - Eaux usées

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

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, 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 d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères, de piscines et effluents non traités est interdite dans les fossés et les égouts pluviales.

Réseau électrique

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.

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.

2. 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, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

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.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

**TITRE V –
DISPOSITIONS
PRECISANT DES
ELEMENTS PARTICULIERS
DU REGLEMENT DES
DIFFERENTES ZONES**

CHAPITRE 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 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.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Comble aménageable (à déclarer) : partie de l'espace intérieur d'une hauteur supérieure à 1,8 mètres, 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.

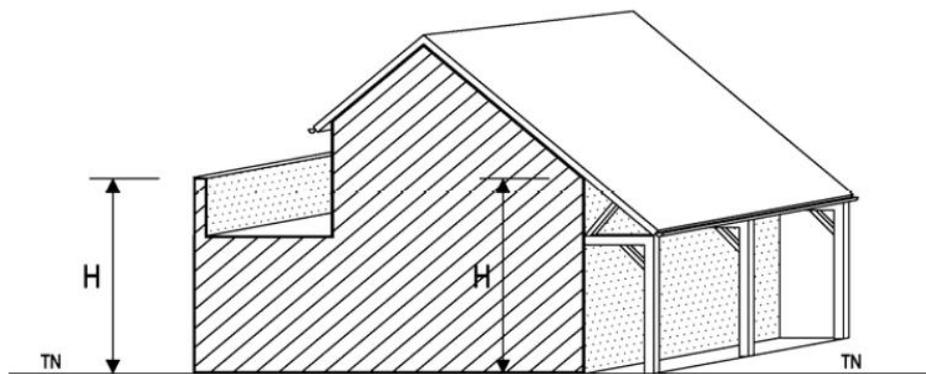
Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tout débord et surplomb inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Façade : paroi extérieure d'une construction.

Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Hauteur absolue : 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 de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.

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.

Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

Mare : La mare est une étendue d'eau à renouvellement généralement limité, de taille variable et de 5 000m² au maximum. Sa faible profondeur qui peut atteindre environ deux mètres, permet à toutes les couches d'eau d'être sous l'action du rayonnement solaire, ainsi qu'aux plantes de s'enraciner sur tout le fond. De formation naturelle ou anthropique, elle se trouve dans des dépressions imperméables, en contextes rural, périurbain voire urbain. Alimentée par les eaux pluviales et parfois phréatiques, elle peut être associée à un système de fossés qui y pénètrent et en ressortent ; elle exerce alors un rôle tampon au ruissellement. Elle peut être sensible aux variations météorologiques et climatiques, et ainsi être temporaire. La mare constitue un écosystème au fonctionnement complexe, ouvert sur les écosystèmes voisins, qui présente à la fois une forte variabilité biologique et hydrologique interannuelle. Elle possède un fort potentiel biologique.

De multiples espèces d'amphibiens, d'insectes, des bactéries, et de nombreux invertébrés, colonisent les mares. Les conditions propres à chaque mare (température, pH, exposition, profondeur, durée de vie en eau, volume d'eau, milieu environnant, présence de polluants, etc.) détermineront les espèces qui s'installeront. Les mares d'eau douce participent ainsi à l'enrichissement des milieux alentours.

Mouillère : Type de mare temporaire.

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 recul de l'alignement.

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Sous certaines conditions, certaines surfaces sont exclues du calcul (se reporter à la législation en vigueur).

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.

Liste non exhaustive dans l'attente de la diffusion du document national relative aux définitions nationales.

CHAPITRE 2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 2.4 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher commencés.
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 50m ² 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 inférieur à deux par logement.
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 151-34 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement en EHPAD ou résidence universitaire.

EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	
	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.

ACTIVITES	
Commerce, construction à usage de bureaux-services, hotel, restaurant	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher
Etablissement industriel ou artisanal et entrepôt	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

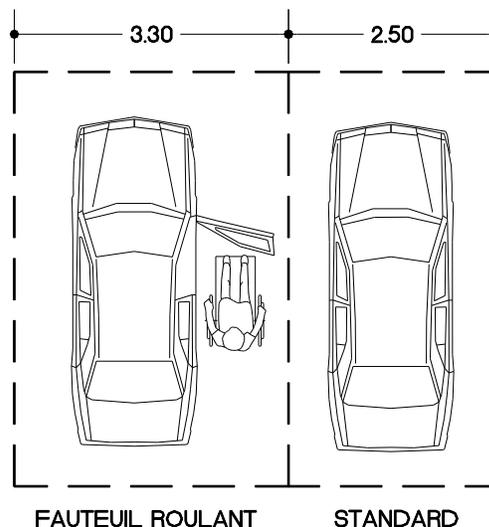
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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 signalés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places, avec un minimum de 1 place.

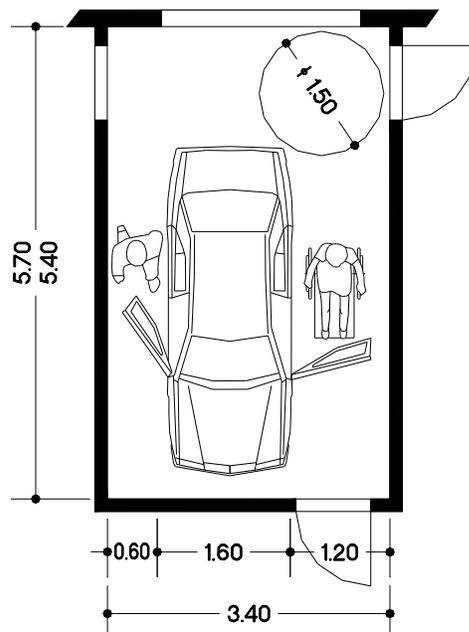


INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

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, avec un minimum de 1 place.

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%, avec un minimum de 1 place.



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.

CHAPITRE 3 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
AMENAGEMENT	Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte de la commune	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources et en 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...).
	Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement	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.
	Prendre en compte l'offre de services et les circulations dans le site où s'insère l'aménagement	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.
BATIMENT NEUF	Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes	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.
	Améliorer la qualité du bâti	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.
	Accroître l'efficacité des installations techniques	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.
	Construire des bâtiments « écologiques »	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
BATIMENT A REHABILITER	Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »	Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation.
		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.

CHAPITRE 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 (<i>Ulex europaeus</i>)	1-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10m	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (<i>Amelanchier vulgaris</i>)	1,5-3m	Haie vive		X		
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)	1-5m	Haie vive, taillée		X		
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	2-6m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	1,50m	Haie vive				X
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10 à 20m	Haie vive		X		
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	5-8m	Haie vive, taillée		X		
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Epine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)	1-3m	Haie vive, taillée		X		

Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
<i>Erable champêtre (acer campestre)</i>	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
<i>Eglantier (Rosa canina)</i>	1-3m	Haie vive		X		
<i>Framboisier (Rudus ideaus)</i>	1-2m	Haie vive		X		X
<i>Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)</i>	1-6m	Haie vive		X		
<i>Groseillier commun (Ribes rubrum)</i>	1-2m	Haie vive				
<i>Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)</i>	2m	Haie vive et taillée		X		
<i>Hêtre vert (Fagus sylvatica)</i>	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
<i>Houx commun (Ilex aquifolium)</i>	2-8m	Haut jet, haie taillée	X			
<i>If (Taxus baccata)</i>	5-8m	Haie vive et taillée	X			
<i>Laurier tin (Viburnum tinus)</i>	4m	Haie vive, taillée	X	X		
<i>Lilas commun (Syringa vulgaris)</i>	2-7m	Haie vive		X		
<i>Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)</i>	2-4m	Haie vive		X		X
<i>Néflier (Mespilus germanica)</i>	2-6m	Haie vive, taillée		X		
<i>Noisetier coudrier (Corylus avellana)</i>	2-6m	Haie vive, taillée				
<i>Pommier sauvage (Malus sylvestris)</i>	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		X
<i>Pommiers à fleurs (Malus sargentii)</i>	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		

Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
<i>Poirier commun (Pyrus communis)</i>	8-20m	Haut jet, haie taillée	X			X
<i>Prunellier (Prunus spinosa)</i>	2-4m	Haie vive, taillée		X		
<i>Saule roux (Salix atrocinerea)</i>	3-6m	Haie vive, taillée		X		
<i>Saule à oreillettes (Salix aurita)</i>	1-3m	Haie vive, taillée				
<i>Seringat (Philadelphus)</i>	1-3m	Haie vive		X		
<i>Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)</i>	4-8m	Haie vive		X		
<i>Sureau noir (Sambucus nigra)</i>	2-6m	Haie vive, taillée		X		X
<i>Troène commun (Ligustrum vulgare)</i>	2-4m	Haie vive, taillée	X	X		
<i>Viorne lantane (Viburnum lantana)</i>	1-3m	Haie vive, taillée	X	X		
<i>Viorne obier (Viburnum opulus)</i>	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.

Il est conseillé de protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarni, il faut tailler en hiver à 1 mètre 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 PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Nom	Hauteur	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
<i>Alisier blanc (Sorbus aria)</i>	8-10m	X		X	
<i>Alisier torminal (Sorbus torminalis)</i>	10-20m	X	X		X
<i>Amélanquier (Amelanchier canadensis)</i>	3-10m			X	
<i>Aubépine (Crataegus monogyna)</i>	4-10m			X	
<i>Aulne glutineux (Alnus glutinosa)</i>	15-30m		X		
<i>Bouleau pubescent (Betula pubescent)</i>	15-20m		X		
<i>Bouleau verruqueux (Betula pendula)</i>	15-20m		X		
<i>Charme commun (Carpinus betulus)</i>	10-25m	X			
<i>Châtaignier (Castanea sativa)</i>	25-35 m	X	X		X
<i>Chêne pédonculé (Quercus robur)</i>	20-30 m	X			
<i>Chêne sessile ((Quercus petraea)</i>	20-40m	X			
<i>Cormier (Sorbus domestica)</i>	5-20m		X		X

Nom	Hauteur	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
<i>Erable champêtre (acer campestre)</i>	10-20m	X	X		
<i>Erable plane (Acer platanoides)</i>	15-30m		X		
<i>Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)</i>	15-35m		X		
<i>Frêne commun (Fraxinus excelsior)</i>	15-35m				
<i>Hêtre vert (Fagus sylvatica)</i>	20-45m	X			X
<i>Merisier (Prunus avium)</i>	15-20 m	X	X	X	X
<i>Ceriser à grappes (Prunus padus)</i>	10-15m			X	
<i>Noyer commun (Juglans regia)</i>	10-30m				X
<i>Orme champêtre (Ulmus minor)</i>	20-35m				
<i>Peuplier blanc (Populus alba)</i>	25-35m				
<i>Peuplier noir (Populus nigra)</i>	25-30m				
<i>Poirier sauvage (Pyrus pyraster)</i>	8-20m		X	X	X
<i>Pommier sauvage (Malus sylvestris)</i>	6-15m		X	X	
<i>Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)</i>	10-30m		X	X	
<i>Saule blanc (Salix alba)</i>	10-25m	X	X		
<i>Saule fragile (Salix fragilis)</i>	15-25m	X	X		
<i>Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)</i>	10-15m	X		X	X
<i>Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)</i>	20-35m		X		
<i>Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)</i>	20-30m		X		
<i>Tremble (Populus tremula)</i>	15-25m				

CHAPITRE 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*)
- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster à feuilles lancéolées (*Symphyotrichum 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*)

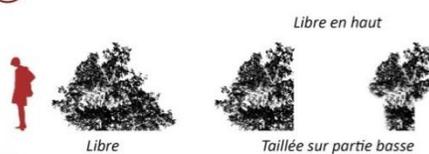
CHAPITRE 6 : ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CU

FRANGE PAYSAGÈRE DU PLATEAU À CONFORTER

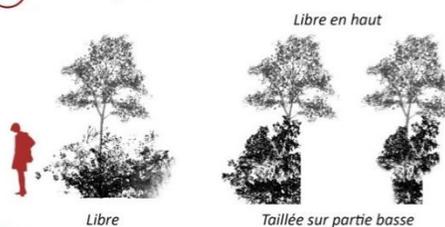
L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérées comme frange végétale à conforter sur le document graphique. Les constructions devront y observer une marge de reculement d'au moins 5 mètres. Lorsque la parcelle est bordée de plusieurs côtés par cette disposition, elle n'est tenue de respecter ce recul de 5 mètres et les prescriptions qui suivent que sur une de ces limites.

L'ensemble de l'espace situé à moins de 5 mètres des limites séparatives repérées comme frange végétale à conforter 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 m² 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



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).

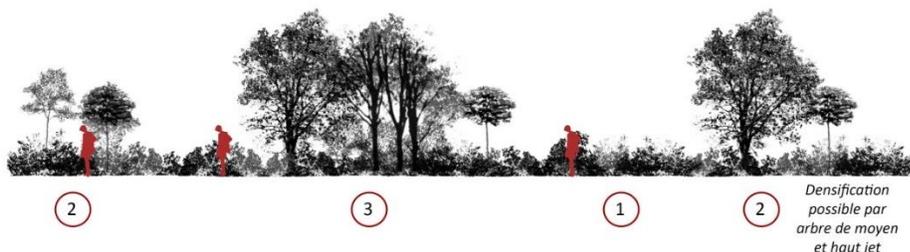
Les effets recherchés sont une lisière au traitement homogène par les espèces utilisées et un linéaire non monotone par une diversité de traitement dans la forme. L'alternance des

principes énoncés permet ainsi de générer une transition aux formes douces (voir coupe ci-dessous) :

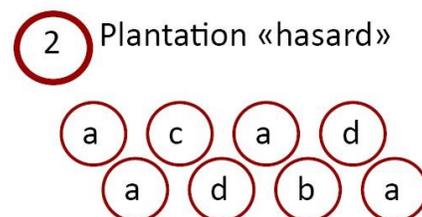
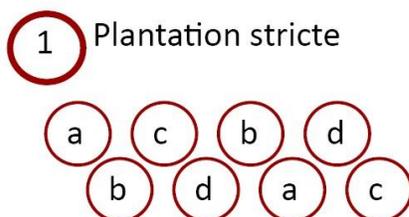
- formes arrondies par une taille libre sur les parties supérieures

- une taille respectant la forme naturelle des arbres de haut jet

Exemple :



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 :



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.

ARBRES, HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- 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.

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.

ESPACES PUBLICS OUVERTS A PRESERVER

Ils correspondent aux espaces ouverts associés aux équipements communaux et sont inclus en site classé ou inscrit et dans le périmètre de protection de l'église. Ils ont vocation à garder un caractère essentiellement non bâti et majoritairement naturel. Ils pourront néanmoins accueillir des extensions des bâtiments publics existants et d'éventuelles autres constructions publiques de taille limitée.

Ils peuvent également accueillir des aménagements et installations d'intérêt public en lien avec la vocation et la valorisation du site (exemple : chemin, banc, terrain sportif, stationnement, kiosque, etc...).

Ces aménagements et constructions devront être conçus pour s'intégrer dans le contexte patrimonial et pour préserver les éléments paysagers les plus intéressants.

COURS ET JARDINS PATRIMONIAUX A PRESERVER

Les constructions situées sur ou à proximité des cours et jardins patrimoniaux à préserver doivent se conformer aux prescriptions de la fiche du bâtiment patrimonial auquel ils sont associés.

L'emprise au sol admissible au sein des cours et jardins patrimoniaux à préserver est limitée à 5 % de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de zone permet une emprise au sol supérieure.

Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

MARES, MOUILLERES, ETANGS ET ZONES HUMIDES

Les zones humides ainsi que les mares, les mouillères et les étangs sont repérés sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette et du PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse et sur des observations de terrain et par photographies aériennes.

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :

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

Les mares et étangs identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 à 10 mètres des mares et zones humides situées dans l'espace urbain constitué et de 10 mètres des mares et zones humides situées en dehors de l'espace urbain constitué, à l'exception de celles nécessaires à la gestion et la mise en valeur écologique de ces milieux.

En revanche, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales...) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc..).

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

PROTECTION DES ABORDS DE COURS D'EAU

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides repérées sur le règlement graphique (cf. deux paragraphes précédents) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L113-3 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Arbres dangereux, chablis ou morts ;

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

CHAPITRE 7 : BATIMENTS ET ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments et éléments de petit patrimoine présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément repéré au titre du L151-19 est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable.

De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou élément de petit patrimoine repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront contribuer à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.) afin d'assurer la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales.
- Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être impantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur

tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

- Lorsque des murs anciens sont associés à la construction, ils devront 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.

L'ensemble des bâtiments repérés étant en périmètre de protection autour d'un Monuments Historiques, 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.

Par ailleurs, pour les éléments de petit patrimoine repérés au règlement graphique, un déplacement est autorisé.

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.

Les bâtiments et éléments de petit patrimoine détaillés dans les fiches suivantes ont été recensés sur le territoire communal au titre de l'article L151-19.

LE BOURG

1 - LA MAISON FORTE

Adresse / Lieu-dit :

Cour de la Maison Forte

Référence parcellaire : A 219 à 228

Type de construction :

Ensemble bâti

Origine du repérage :

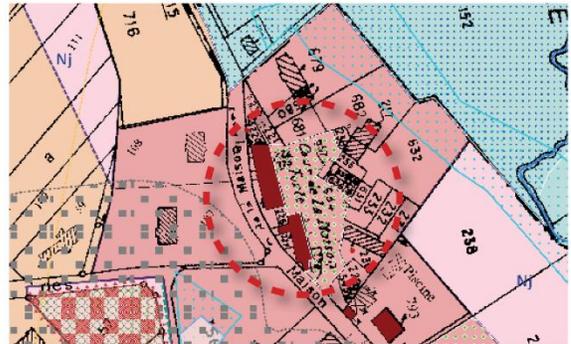
Commune

Critères retenus pour le repérage :

Morphologie représentative d'un type architectural :
Ensemble de maisons mitoyennes composant un ancien fief dont la présence est attestée en 1775.

Observations et prescriptions particulières :

Maintien des volumes existants et de la cour



2 - MAISON DE VILLÉGIATURE

Adresse / Lieu-dit :

Rue de la Maison Forte

Référence parcellaire : A 793

Type de construction :

Maison de villégiature

Origine du repérage :

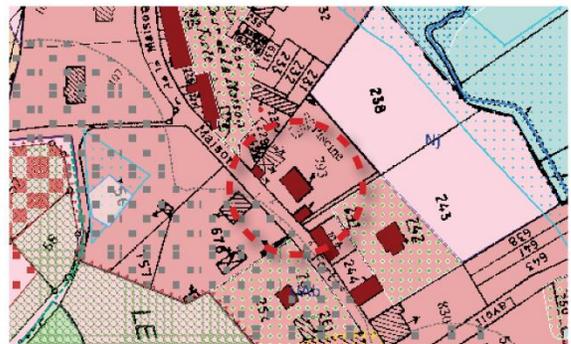
Commune

Critères retenus pour le repérage :

Morphologie représentative d'un type architectural :
grande propriété typique de la période de développement de la villégiature

Observations et prescriptions particulières :

Maintien des annexes implantés le long de la rue de la Maison Forte



3 - MAISON DE VILLÉGIATURE

Adresse / Lieu-dit :

Cour de la Maison Forte

Référence parcellaire : A 241 à 245

Type de construction :

Maison de villégiature et maison de bourg le long de la voie

Origine du repérage :

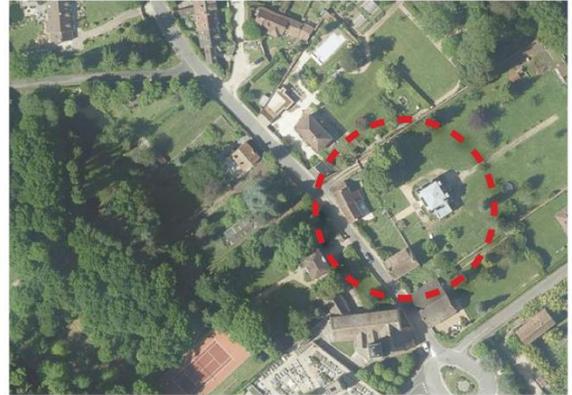
Commune

Critères retenus pour le repérage :

Morphologie représentative d'un type architectural :
Maison de villégiature encadrée par deux habitations indépendantes implantées le long de la voie.

Observations et prescriptions particulières :

Préservation des éléments de modénature et du parc jardiné



4 - BÂTI RELIGIEUX

Adresse / Lieu-dit :

Rue de la Maison Forte

Référence parcellaire : A 261 et 262

Type de construction :

Presbytère

Origine du repérage :

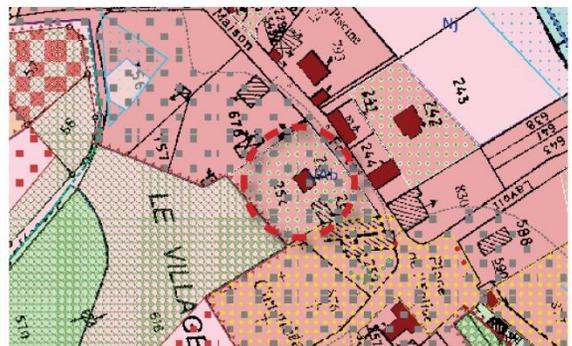
Commune

Critères retenus pour le repérage :

Morphologie représentative d'un type architectural :
Datant de la fin du XIX^{ème} siècle, la régularité des façades à travées est caractéristique de la région

Observations et prescriptions particulières :

Préservation des éléments de modénature et des espaces jardinés associés au presbytère



5 - BÂTI ADMINISTRATIF

Adresse / Lieu-dit :

Place de l'église

Référence parcellaire : A 257

Type de construction :

Ancienne mairie-école

Origine du repérage :

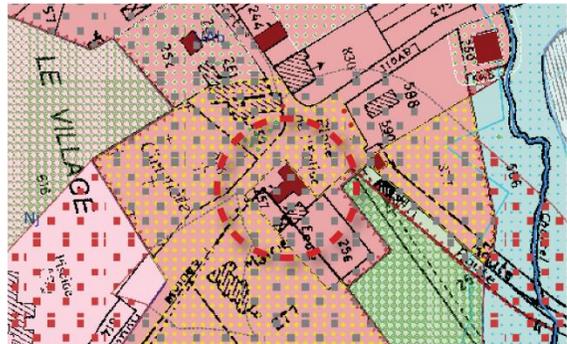
Commune

Critères retenus pour le repérage :

Morphologie représentative d'un type architectural :
Bâtiment symétrique caractéristique de l'architecture administrative de la fin du XIX^{ème} siècle

Observations et prescriptions particulières :

Préservation des éléments de modénature



6 - BÂTI ADMINISTRATIF

Adresse / Lieu-dit :

Place de l'église

Référence parcellaire : A 877

Type de construction :

Pompe à incendie

Origine du repérage :

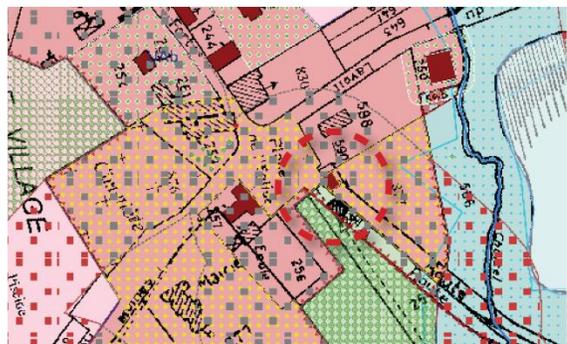
Commune

Critères retenus pour le repérage :

Morphologie représentative d'un type architectural

Observations et prescriptions particulières :

-



7 - LE LAVOIR

Adresse / Lieu-dit :

Rue du Lavoir

Référence parcellaire : A 250

Type de construction :

Lavoir

Origine du repérage :

Commune

Critères retenus pour le repérage :

Morphologie représentative d'un type architectural :
Lavoir datant du XVIII^{ème} siècle ayant la particularité d'être
construit en forme patio.

Observations et prescriptions particulières :

Préservation du bâti et de ses pourtours



8 - FONTAINE

Adresse / Lieu-dit :

Route des Sablières

Référence parcellaire : B 384

Type de construction :

Fontaine

Origine du repérage :

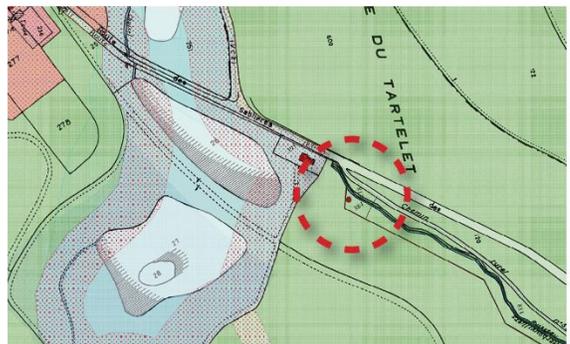
Commune

Critères retenus pour le repérage :

Morphologie représentative d'un type architectural :
Fontaine Saint-Paul édifée au XIX^{ème} siècle

Observations et prescriptions particulières :

-



9 - MAISON RURALE

Adresse / Lieu-dit :

Route des Sablières

Référence parcellaire : B 393

Type de construction :

Maison rurale

Origine du repérage :

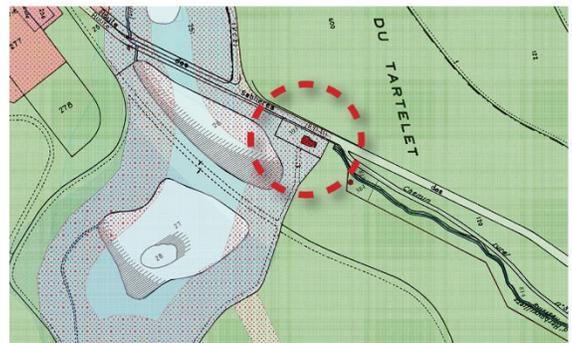
Commune

Critères retenus pour le repérage :

Tuiles en losange

Observations et prescriptions particulières :

Maintien des tuiles en losange



10- PETIT PATRIMOINE

Adresse / Lieu-dit :

Place de l'église

Référence parcellaire : voie publique

Type de construction :

Monument aux morts

Origine du repérage :

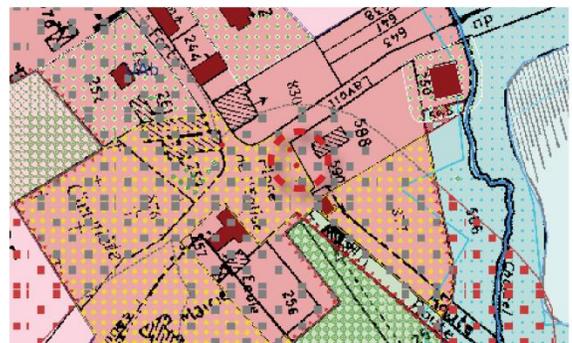
Commune

Critères retenus pour le repérage :

Patrimoine communal commémoratif

Observations et prescriptions particulières :

-



11- PETIT PATRIMOINE

Adresse / Lieu-dit :

Place de l'église

Référence parcellaire : voie publique

Type de construction :

Borne signalétique Michelin

Origine du repérage :

Commune

Critères retenus pour le repérage :

Petit patrimoine caractéristique de la période de développement de la villégiature

Observations et prescriptions particulières :

-



12- PETIT PATRIMOINE

Adresse / Lieu-dit :

Place de l'église

Référence parcellaire : A 259

Type de construction :

Plaque «cocher» directionnelle en fonte

Origine du repérage :

Commune

Critères retenus pour le repérage :

Petit patrimoine caractéristique de la période de développement de la villégiature

Observations et prescriptions particulières :

-



13- PETIT PATRIMOINE

Adresse / Lieu-dit :

Cour de la Maison Forte

Référence parcellaire : A 219

Type de construction :

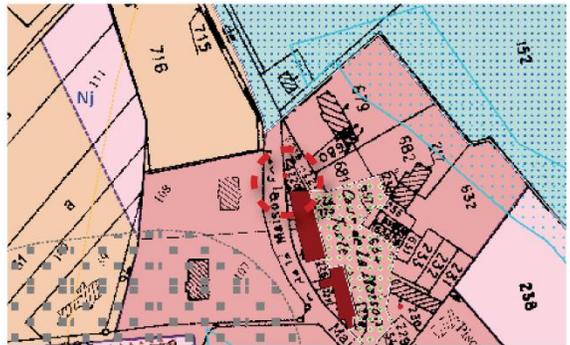
Panneau signalétique Michelin

Critères retenus pour le repérage :

Petit patrimoine caractéristique de la période de développement de la villégiature

Observations et prescriptions particulières :

-



14- PETIT PATRIMOINE

Adresse / Lieu-dit :

Cour de la Maison Forte

Référence parcellaire : A 634

Type de construction :

Pompe à eau

Origine du repérage :

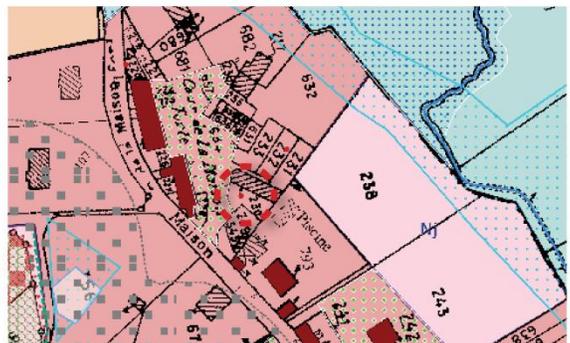
Commune

Critères retenus pour le repérage :

Petit patrimoine caractéristique de la vie rurale

Observations et prescriptions particulières :

Préservation de la pompe à eau et du bâti contiguë



15- PETIT PATRIMOINE

Adresse / Lieu-dit :

Route de la Rimorière

Référence cadastrale : voie publique

Type de construction :

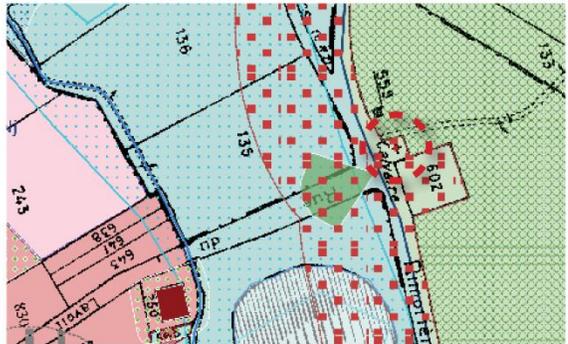
Calvaire

Critères retenus pour le repérage :

Petit patrimoine rural

Observations et prescriptions particulières :

-



16- PETIT PATRIMOINE

Adresse / Lieu-dit :

Route de Saint Forget

Référence cadastrale : voie publique

Type de construction :

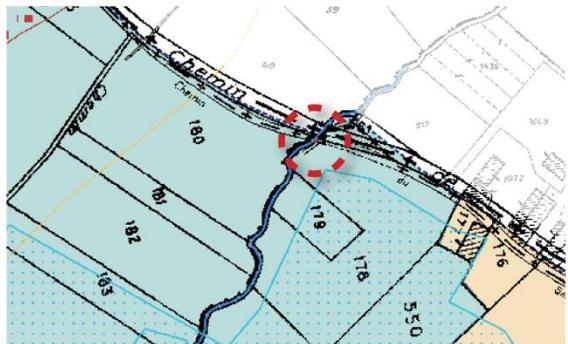
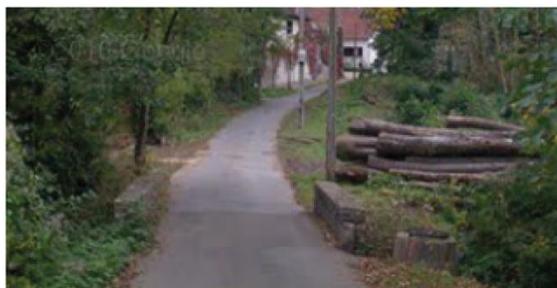
Pont

Critères retenus pour le repérage :

Petit patrimoine rural

Observations et prescriptions particulières :

Maintien des débords en pierre



17- PETIT PATRIMOINE

Adresse / Lieu-dit :

Route des Sablières

Référence cadastrale : A 877

Type de construction :

Panneau signalétique

Origine du repérage :

Commune

Critères retenus pour le repérage :

Petit patrimoine caractéristique de la période de développement de la villégiature

Observations et prescriptions particulières :



LA FERTÉ

18- BÂTI RURAL

Adresse / Lieu-dit :

Route de la Grange aux Moines

Référence parcellaire : A 878

Type de construction :

Ancien octroi

Origine du repérage :

Commune

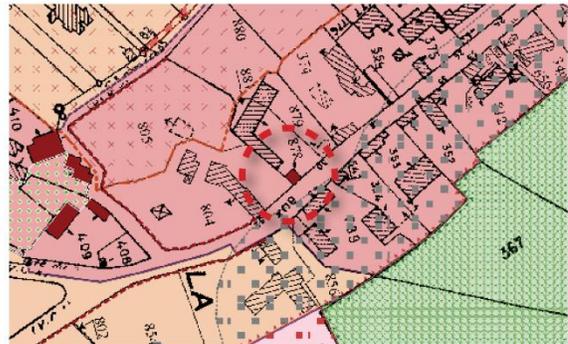
Critères retenus pour le repérage :

Morphologie représentative d'un type architectural :

Toiture à quatre pans

Observations et prescriptions particulières :

Préservation de la toiture



19- FERME

Adresse / Lieu-dit :

Chemin des Ruettes

Référence parcellaire : A 409 à 411

Type de construction :

Ferme

Origine du repérage :

Commune, PNR

Critères retenus pour le repérage :

Ferme historique au sein du hameau

Observations et prescriptions particulières :

Cf. Fiche ferme 6



HERBOUVILLIERS

20- FERME

Adresse / Lieu-dit :

Impasse des Tilleuls

Référence parcellaire : A 66

Type de construction :

Corps de ferme

Origine du repérage :

Commune

Critères retenus pour le repérage :

Ferme historique au sein du hameau

Observations et prescriptions particulières :

Cf. Fiche ferme 1



21- FERME

Adresse / Lieu-dit :

Route de la Magnannerie

Référence parcellaire : B 44 et 46

Type de construction :

Corps de ferme

Origine du repérage :

Commune, PNR

Critères retenus pour le repérage :

Ferme historique au sein du hameau

Observations et prescriptions particulières :

Cf. Fiche ferme 2



22- ABREUVOIR

Adresse / Lieu-dit :

Rue de l'Abreuvoir

Référence parcellaire : B 60

Type de construction :

Abreuvoir

Origine du repérage :

Commune

Critères retenus pour le repérage :

Abreuvoir

Observations et prescriptions particulières :

Préservation de l'abreuvoir et de ses abords (Cf plan de zonage)



23- PETIT PATRIMOINE

Adresse / Lieu-dit :

Rue Frelon / Route des Sablières

Référence parcellaire : A 54, B 376, B 397

Type de construction :

Borne Michelin et panneau signalétique

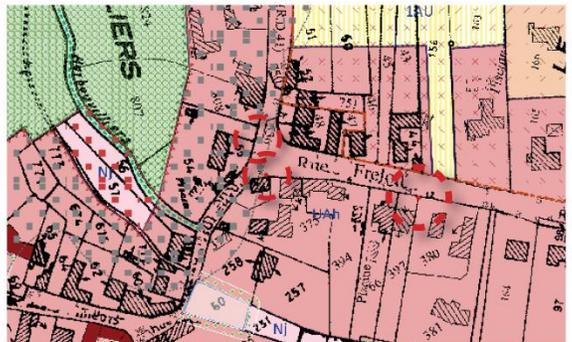
Origine du repérage :

Commune

Critères retenus pour le repérage :

Petit patrimoine caractéristique de la période de développement de la villégiature

Observations et prescriptions particulières :



24- PETIT PATRIMOINE

Adresse / Lieu-dit :

Route des Sablières

Référence cadastrale : A 694

Type de construction :

Panneau signalétique

Origine du repérage :

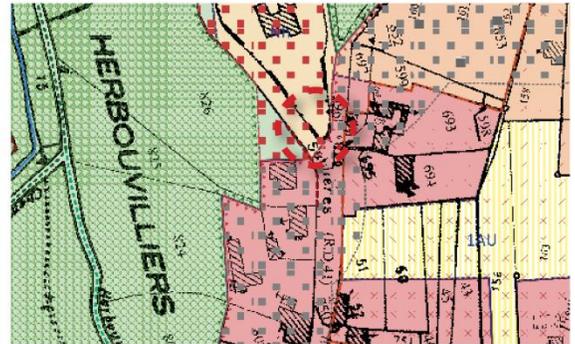
Commune

Critères retenus pour le repérage :

Petit patrimoine caractéristique de la période de développement de la villégiature

Observations et prescriptions particulières :

-



LE PLATEAU AGRICOLE

25- FERME DE LA FILLOLIÈRE

Adresse / Lieu-dit :

La Fillolière

Référence parcellaire : ZC 68

Type de construction :

Corps de ferme

Origine du repérage :

Commune, PNR

Critères retenus pour le repérage :

Ferme historique au sein du plateau dont la présence est attestée dès le XVII^{ème} siècle

Observations et prescriptions particulières :

Cf. Fiche ferme 3



26- PETIT PATRIMOINE

Adresse / Lieu-dit :

La Fillolière

Référence parcellaire : ZC 60

Type de construction :

Mécanisme rural, fontaine et puit

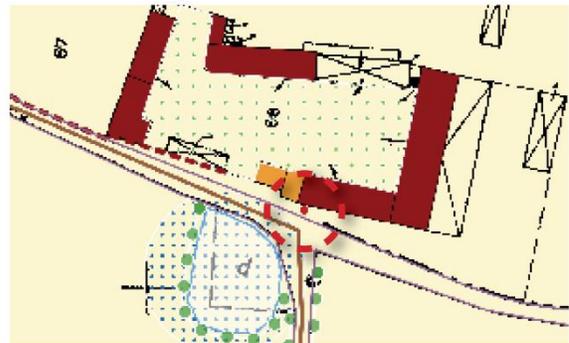
Origine du repérage :

Commune

Critères retenus pour le repérage :

Petit patrimoine caractéristique de la vie rurale

Observations et prescriptions particulières :



27- PETIT PATRIMOINE

Adresse / Lieu-dit :

Ferme de la Fillolière

Référence parcellaire : ZC 67

Type de construction :

Plaque «cocher» directionnelle en fonte

Origine du repérage :

Commune

Critères retenus pour le repérage :

Petit patrimoine caractéristique de la vie rurale.

Observations et prescriptions particulières :

-



28- FERME DE LA PRÉDECELLE

Adresse / Lieu-dit :

Ferme de la Prédecelle

Référence parcellaire : C 204 et 205

Type de construction :

Corps de ferme

Origine du repérage :

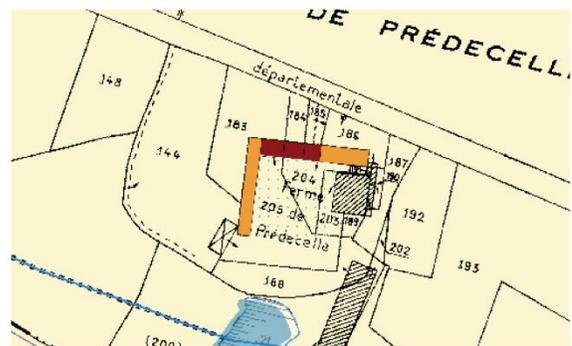
Commune, PNR

Critères retenus pour le repérage :

Ferme historique au sein du plateau dont la présence est attestée dès le XVIII^{ème} siècle

Observations et prescriptions particulières :

Cf. Fiche ferme 5



29- FERME DE HOULBRAN

Adresse / Lieu-dit :

Rue de la Maison Forte

Référence cadastrale : C 46

Type de construction :

Corps de ferme

Origine du repérage :

Commune, PNR

Critères retenus pour le repérage :

Ferme historique au sein du plateau dont la présence est attestée dès le XVIII^{ème} siècle

Observations et prescriptions particulières :

Cf. Fiche ferme 4



LES MURS ANCIENS REMARQUABLES

Adresse / Lieu-dit :

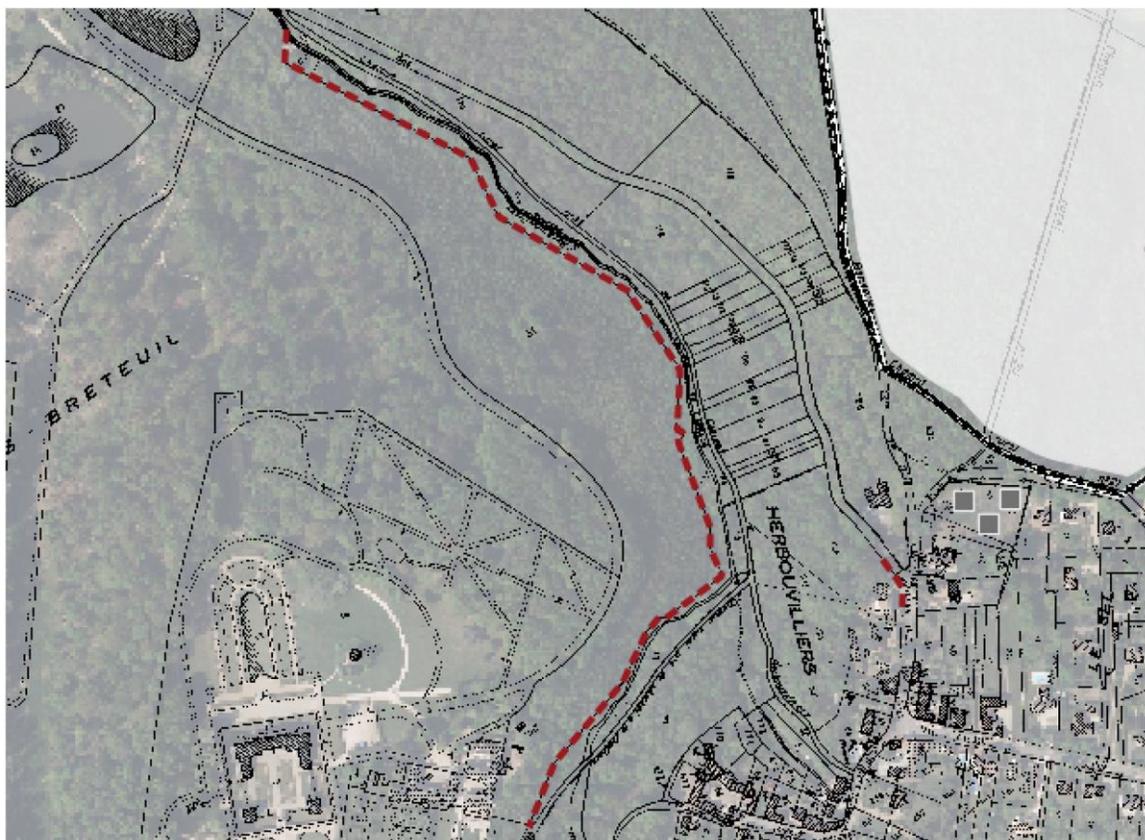
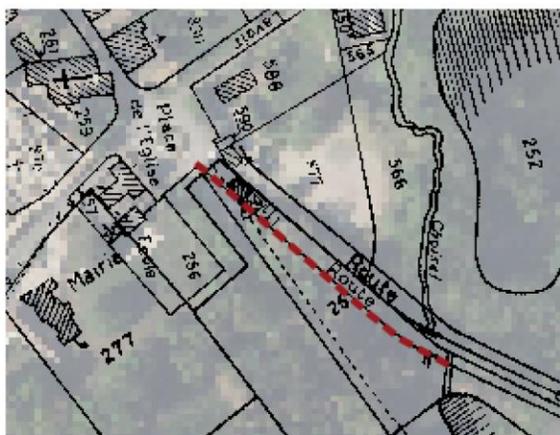
La Fillolière, murs d'enceinte du domaine de Breteuil (B 31 et B 25), entrée nord d'Herbouvilliers (A 826), et autour de grandes propriétés de La Ferté (A 804-805 et A 797, 854, 855)

Origine du repérage :

Commune

Critères retenus pour le repérage :

Murs anciens en meulières typique de la région



PETIT PATRIMOINE : les fontaines à eau

Adresse / Lieu-dit :

Route de la Grange aux Moines, Rue Frelon et Place de l'Eglise

Type de construction :

Fontaine à eau

Origine du repérage :

Commune

Observations et prescriptions particulières :

Maintien des fontaines à eau

Route des Sablières, Herbouvilliers



Place de l'église, le Bourg



Route de la Grange aux Moines, la Ferté



CHAPITRE 8 : ÉLÉMENTS NATURELS REMARQUABLES REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, certains éléments de paysages présentant un intérêt écologique bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à permis.

Les prescriptions suivantes leur sont applicables :

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- 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 d'une essence locale recommandée par le PNR.
- 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.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet à 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.

Les éléments naturels détaillés dans les fiches suivantes ont été recensés sur le territoire communal au titre de l'article L151-23.

ÉLÉMENTS NATURELS : les arbres remarquables

Adresse / Lieu-dit :

Chemin des Maronniers, place de l'Eglise, chemin rural n°3, route de la Magnannerie, route départementale n°24, chemin des Demoiselles, voie communale n°3 et route du Bel Air, route de la Rimorière.

Type de végétation :

Arbres anciens présentant une valeur paysagère et écologique

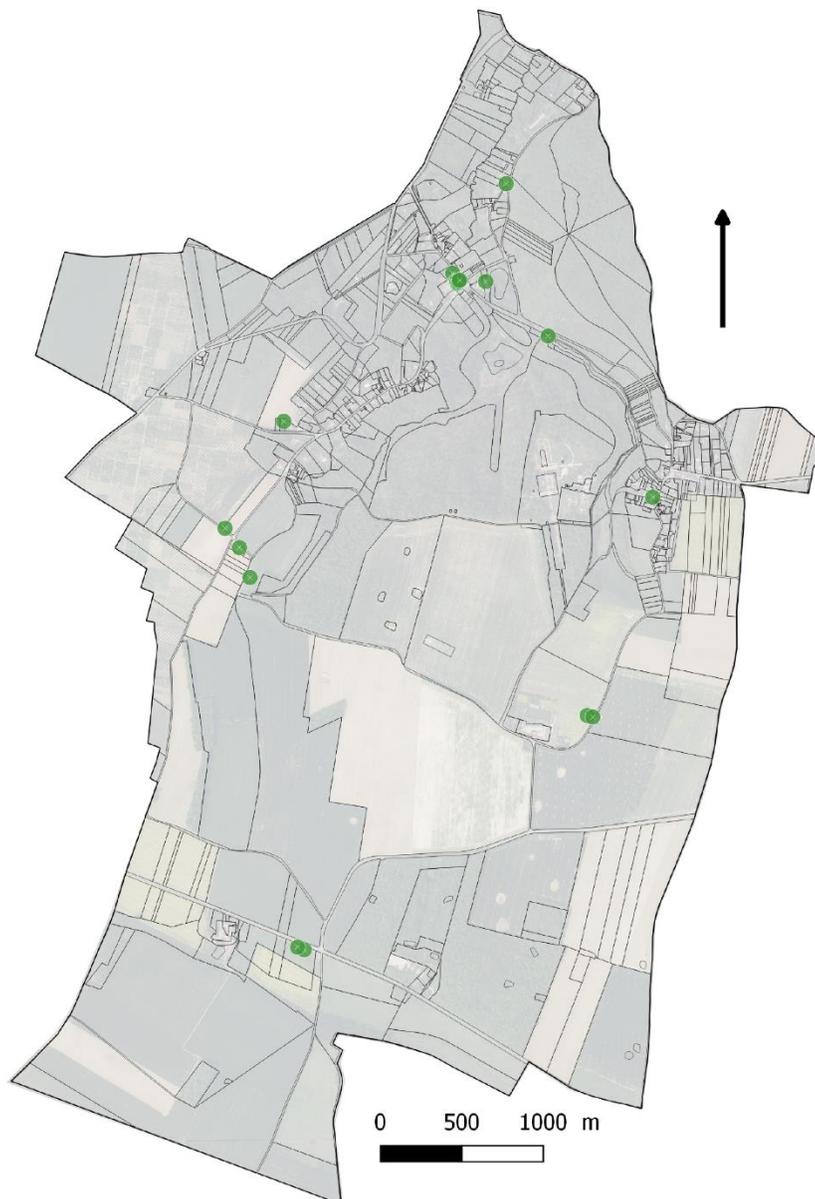
Origine du repérage :

Commune

Observations et prescriptions particulières :

Préservation des arbres remarquables

Carte des arbres remarquables protégés au titre de l'article L151-23



Exemples d'arbres remarquables protégés au titre de l'article L151-23

Adresse / Lieu-dit :

Chemin des Maronniers, place de l'Eglise, chemin rural n°3, route de la Magnannerie, route départementale n°24, chemin des Demoiselles, voie communale n°3 et route du Bel Air, route de la Rimorière.

Type de végétation :

Arbres anciens présentant une valeur paysagère et écologique

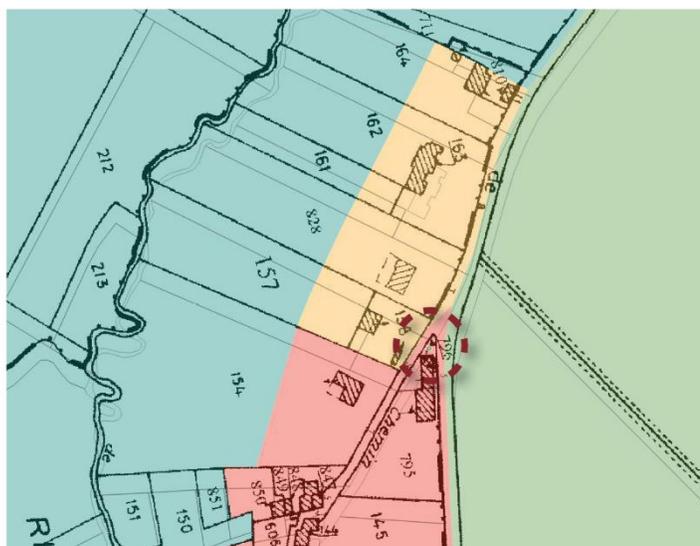
Origine du repérage :

Commune

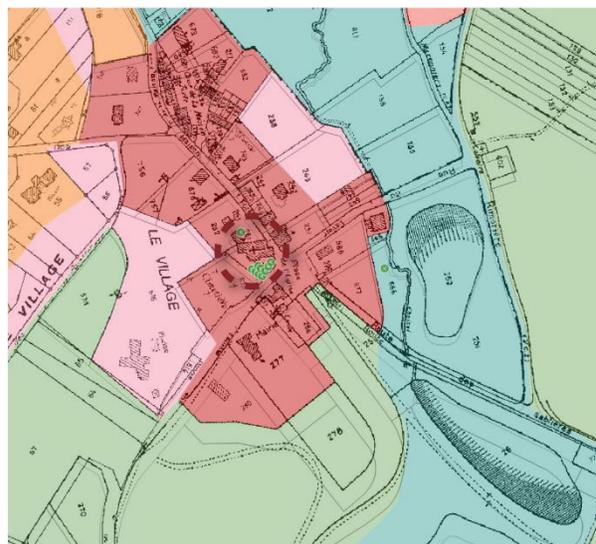
Observations et prescriptions particulières :

Préservation des arbres remarquables

Marronnier, route de la Rimorière



Tilleuls, place de l'Eglise



Exemples d'arbres remarquables protégés au titre de l'article L151-23

Adresse / Lieu-dit :

Chemin des Maronniers, place de l'Eglise, chemin rural n°3, route de la Magnannerie, route départementale n°24, chemin des Demoiselles, voie communale n°3 et route du Bel Air, route de la Rimorière.

Type de végétation :

Arbres anciens présentant une valeur paysagère et écologique

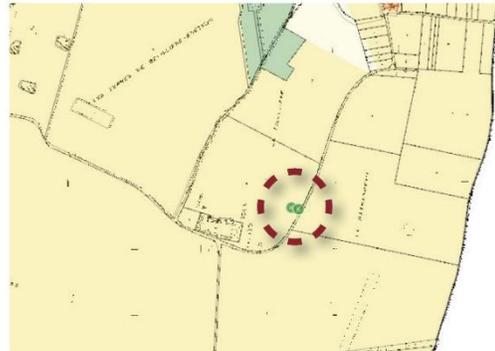
Origine du repérage :

Commune

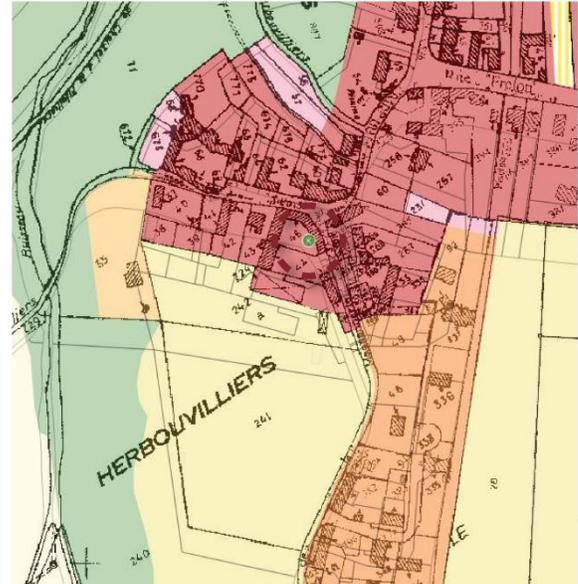
Observations et prescriptions particulières :

Préservation des arbres remarquables

Poirier, route de la Magnannerie CV3



Marronnier, route de la Magnannerie



ÉLÉMENTS NATURELS : les haies et alignements d'arbres

Adresse / Lieu-dit :

Chemin de Bonnelles, chemin n°4, route communale n°3 de la Ferté à Herbouvilliers, route départementale n°24 d'Auffargis à Marcoussis, route de Rambouillet.

Type de végétation :

Haies et alignements d'arbres présentant une valeur paysagère et écologique

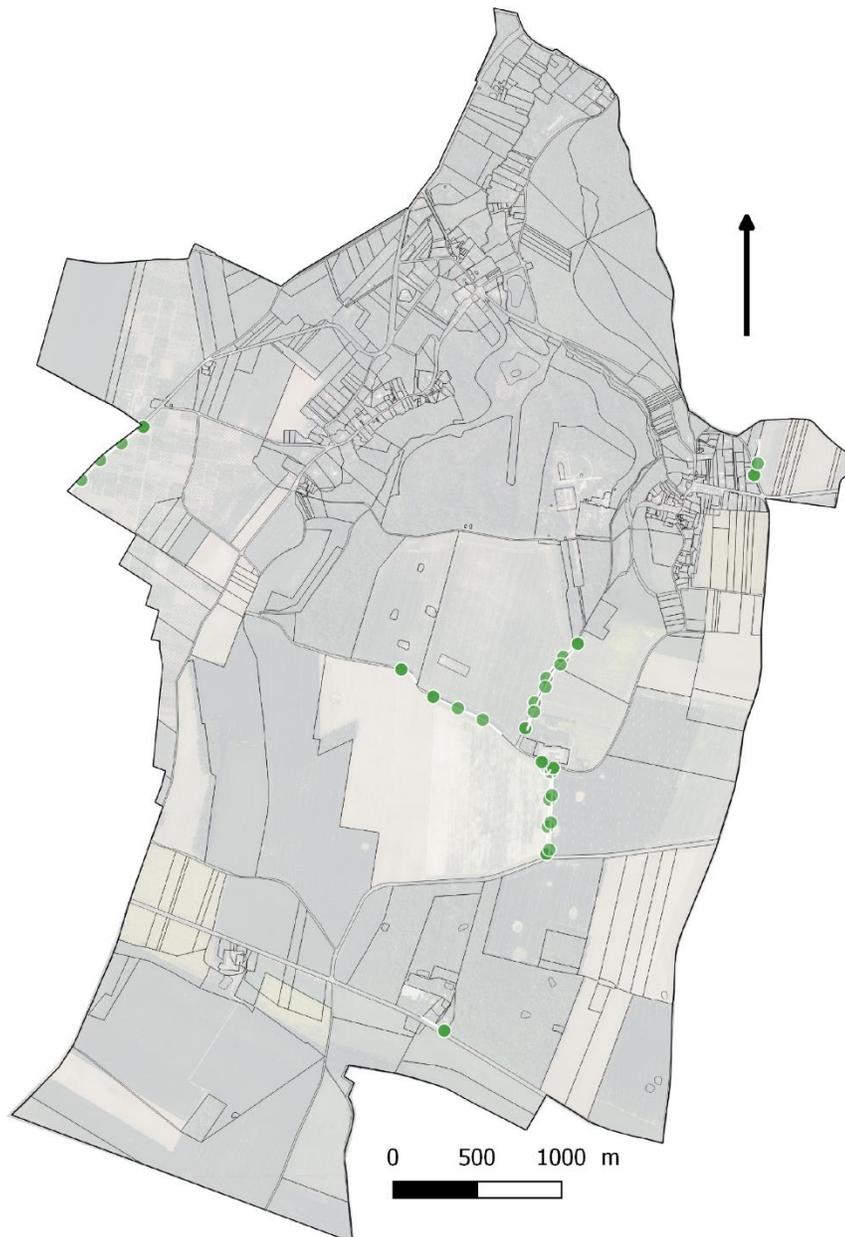
Origine du repérage :

Commune

Observations et prescriptions particulières :

Préservation des continuums naturels

Carte des haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23



Haie et alignement d'arbres protégés au titre de l'article L151-23

Adresse / Lieu-dit :

Chemin de Bonnelles, chemin n°4, route communale n°3 de la Ferté à Herbouvilliers, route départementale n°24 d'Auffargis à Marcoussis, route de Rambouillet.

Type de végétation :

Haies et alignements d'arbres présentant une valeur paysagère et écologique

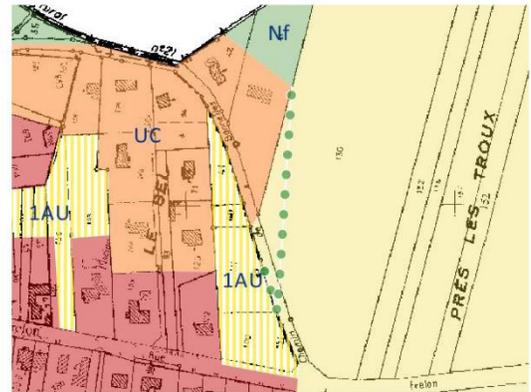
Origine du repérage :

Commune

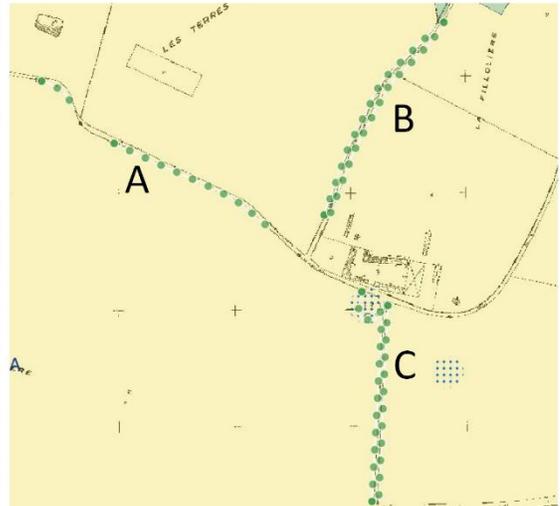
Observations et prescriptions particulières :

Préservation des continuums naturels

Tilleuls, Chemin de Bonnelles



A : Haie de charmilles - voie communale n°3 de la Ferté à Herbouvilliers, B : Peupliers - chemin rural n°4, C : alignement de poiriers - voie communale 3A



Haie et alignement d'arbres protégés au titre de l'article L151-23

Adresse / Lieu-dit :

Chemin de Bonnelles, chemin n°4, route communale n°3 de la Ferté à Herbouvilliers, route départementale n°24 d'Auffargis à Marcoussis, route de Rambouillet.

Type de végétation :

Haies et alignements d'arbres présentant une valeur paysagère et écologique

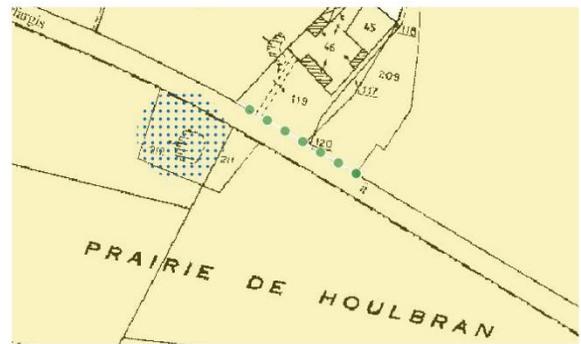
Origine du repérage :

Commune

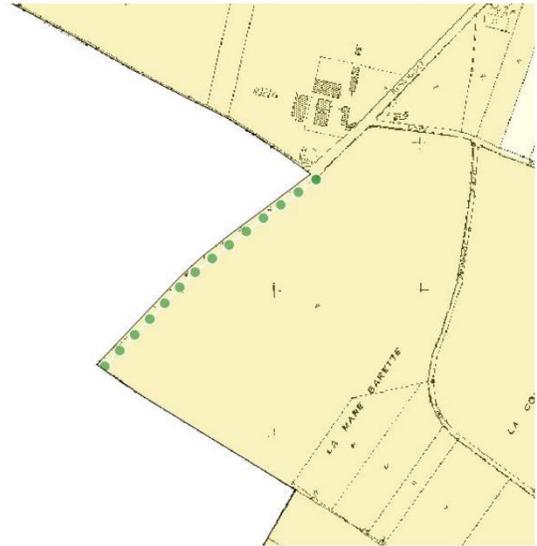
Observations et prescriptions particulières :

Préservation des continuums naturels

Route départementale n°24



Route de Rambouillet



CHAPITRE 9 : BATIMENTS AGRICOLES REPERTORIES AU TITRE DES ARTICLES L151-11 ET L151-19

La commune de Choisel 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 L151-11 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 L151-19 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.

-  Bâtiment pouvant être reconverti au titre du L151-11
-  Bâti patrimonial à préserver au titre du L151-19
-  Élément de petit patrimoine à préserver au titre du L151-19
-  Mur ou muret ancien à préserver au titre du L151-19
-  Cours d'eau à protéger au titre du L151-23
-  Frange paysagère du plateau à conforter au titre du L151-23
-  Haie et alignement d'arbres protégé au titre du L151-23
-  Arbres protégés au titre du L151-23
-  Mare, mouillère ou étang à préserver au titre du L151-23
-  Cours et jardins patrimoniaux à préserver au titre du L151-23 et du L151-19

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 A (fermes du plateau) ou UA (fermes inscrites dans les hameaux) 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.

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 L151-19 :

- 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.

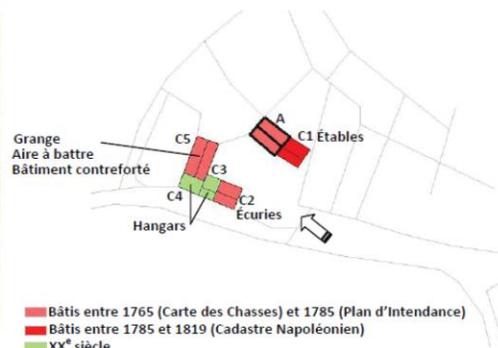
L'ensemble des fermes concernées étant en site inscrit, il est recommandé d'associer au plus tôt l'Architecte des Bâtiments de France et les techniciens du Parc aux éventuels projets de reconversion portant sur ces ensembles bâtis. Les fiches de recommandations réalisées par le PNR pour les interventions portant sur les fermes patrimoniales constituent une référence et une aide méthodologique pour les porteurs de projets.

1 - Ferme d'Herbouvilliers (Impasse des Tilleuls)

Description des lieux (source PNR)

L'ensemble de la ferme d'Herbouvilliers est composé de bâtis datant du XVIII^{ème} siècle. Le logis, la grange et les écuries ont été construits entre 1765 et 1785 et les étables entre 1785 et 1819. La ferme, originellement liée au château de Breteuil, était une petite exploitation de village, vivant probablement en autosuffisance.

Les bâtiments s'organisent autour d'une cour irrégulière. Le logis, situé dans une aile latérale, s'élève sur un étage carré. Il est bâti en meulière, enduit à pierre vue, et la couverture est couverte de tuiles plates. Les bâtiments agricoles sont construits en meulières et couverts de tuiles mécaniques et de plaques de fibrociment. Autour de la cour s'organisent également une ancienne grange contrefortée, ainsi que d'anciennes écuries et étables. La grange est typique des petites granges de la région, présentant comme seule rupture des murs une porte charretière axiale.

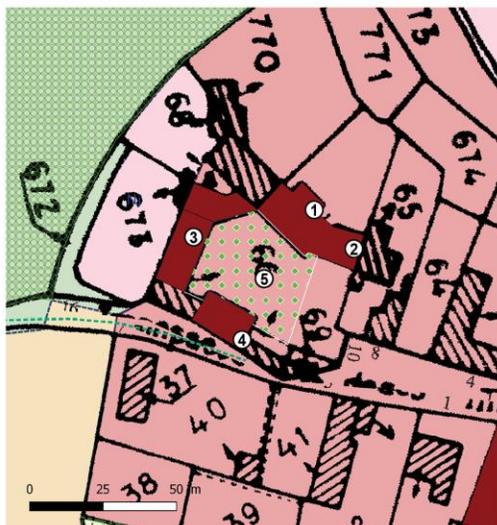


Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

La ferme de l'impasse des Tilleuls, inscrite au cœur du hameau, sert aujourd'hui uniquement de logement.

*La ferme étant inscrite en zone UA, tous changements de destinations parmi celles autorisées dans la zone sont permis (article 1.1 et 1.2 de la zone UA).

	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Logis	*	Maintien des volumes existants.
2 - Étables transformées en logis	*	Maintien des volumes existants.
3- Grange	*	Bâtiment contreforté. Préservation de la porte charretière et des volumes existants.
4- Écuries	*	Maintien des volumes existants.
5- Cour	*	Maintien de la cour : non divisible



La gestion du stationnement ne pourra se faire dans la partie de la cour identifiée et protégée au titre du L151-19 et L151-23.

Le stationnement devra être géré dans les volumes bâtis existants ou dans la partie de la cour non protégée.

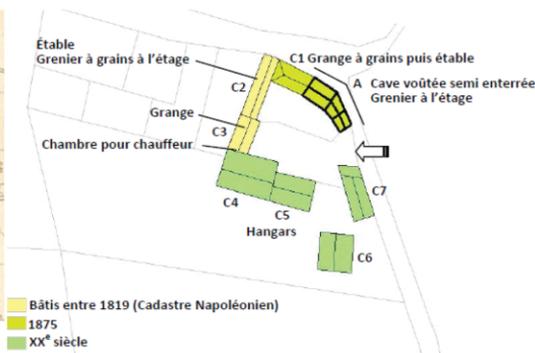
2 - Ferme d'Herbouvilliers (Rte de la Magnannerie)

Description des lieux (source PNR)

L'ensemble de la ferme d'Herbouvilliers est composé de bâtis datant du milieu XIX^{ème} au XX^{ème} autour d'une cour irrégulière. Le logis de plain-pied sur cour, occupant la majeure partie de l'aile nord, est bâti en meulière caché par un enduit de ciment couvrant en intérieur de cour, de même que les bâtiments agricoles, exception faite des hangars du XX^{ème} siècle construits en bois et en métal.



- Cadastre napoléonien 1819 -



■ Bâti entre 1819 (Cadastré Napoléonien)
■ 1875
■ XX^e siècle

Sur rue, la façade du logis est plus travaillée. Le soubassement formé par la cave est constitué de gros moellons ébauchés que l'enduit laisse affleurer.

Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

La vocation agricole de cette ferme est aujourd'hui subsidiaire. Une partie des bâtiments est concernée par une fin de bail d'exploitation. Certains bâtiments accueillent des activités artisanales.

Le site a vocation à accueillir des logements ou des activités artisanales et/ou touristique compatibles avec les activités installées et avec l'intérêt patrimonial et architectural de la ferme.

*La ferme étant inscrite en zone UA, tous changements de destinations parmi celles autorisées dans la zone sont permis (article 1.1 et 1.2 de la zone UA).

	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Logis avec cave voûtée semi-enterrée	*	Maintien des ouvertures et de la modénature
2 - Grange à grain	*	Maintien des volumes existants. Possibilité de créer de nouvelles ouvertures.
3- Étable	*	Maintien de la juxtaposition des ouvertures sur les deux niveaux et maintien de l'escalier extérieur.
4- Grange	*	Maintien des volumes existants. Préservation de la toiture en ardoises en losange. Possibilité de créer de nouvelles ouvertures.
5 - Hangar	*	-
6 - Arbre	*	Maintien du marronnier
7 - Cour	*	Maintien de la cour : non divisible



La gestion du stationnement ne pourra se faire dans la cour identifiée et protégée au titre du L151-19 et L151-23. Le stationnement devra être géré dans les volumes bâtis existants.

Le périmètre du corps de ferme n'est pas soumis aux règles de bande principale et de bande secondaire.

La création de jardin sera autorisée à l'arrière de l'actuel hangar (5), sous condition de créer une palissade traitant la frange agricole.

3 - Ferme de la Filollière

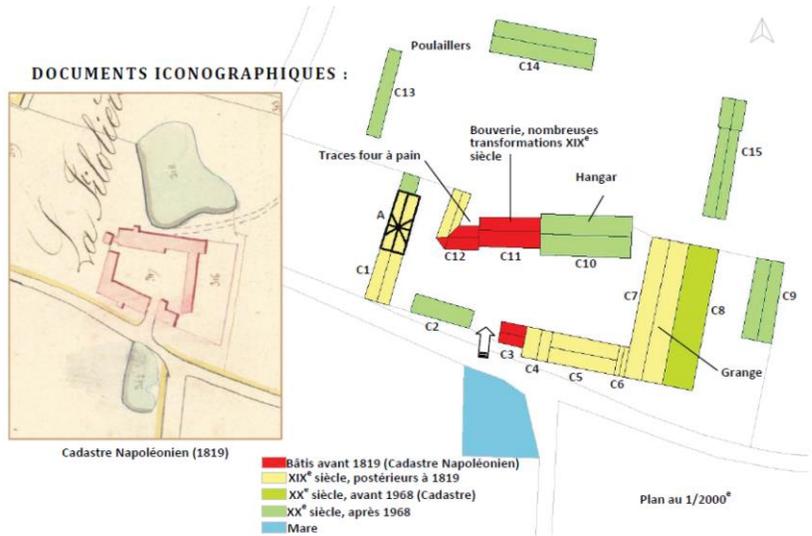
Description des lieux (source PNR)

L'existence de la ferme est attestée dès le XVII^{ème} siècle.

Les bâtiments s'organisent autour d'une cour irrégulière, au nord de laquelle ont été ajoutées dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle de nouvelles constructions. Le logis (A) est situé dans une aile latérale, construction composé vraisemblablement de meulière et recouverte d'enduit. Un soubassement en meulière est visible. Le couverture est complexe et habillé d'ardoises.

Les différents bâtiments agricoles ont une nature hétérogène résultant de différentes phases de construction. La meulière est

principalement utilisée dans les constructions anciennes. On y trouve également de la brique pour l'encadrement des baies. La cour est ceinte de différents bâtiments parmi lesquels ont compte une ancienne étable ou écurie ayant conservée des voutains de brique (C1), une ancienne bouverie (C11) dont les sols ont été conservés. Le bâtiments mitoyen à la bouverie (C12) pourraient avoir accueilli le logement du fermier et le fournil.



Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

L'exploitation agricole est aujourd'hui encore en activité. Certains bâtiments repérés pourraient être reconvertis en logement ou en gîte compatibles avec les activités installées et avec l'intérêt patrimonial et architectural de la ferme.



	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Logis	-	Préservation de la toiture habillée d'ardoises.
2 - Ancienne bouverie	-	Pas de nouvelles ouvertures. Maintien des volumes existants. Préservation des traces de four à pain.
3- Grange et remise	-	Possibilité de baies reprenant les portes charretières. Maintien des volumes. Conservation des voutains en brique.
4- Logement	Gîte, Logement	Maintien des volumes existants.
5 - Granges	-	Préservation de la charpente en châtaigner.
6 - Cour	-	Maintien de la cour : non divisible
7 - Mur	-	Maintien du mur.
8 - Puits et pont à bascule	-	Maintien du puits, du pont à bascule et du mécanisme devant la ferme.
9 - Mare	-	Entretien de la mare pour le service de secours incendie.

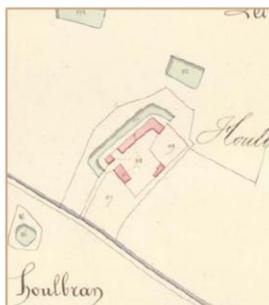
4 - Ferme d'Houlbran

Description des lieux (source PNR)

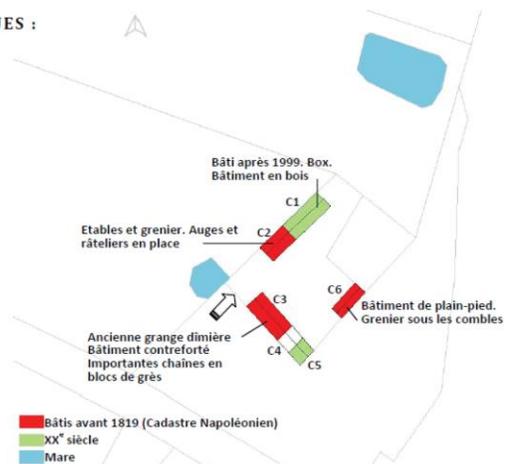
La ferme de Houlbran, apparaissant sur la carte des Chasses datant de 1765, s'est développée à partir d'une ancienne grange dîmière.

L'ensemble s'organise autour d'une cour irrégulière bâtie sur trois côtés. Le logis actuel se trouve dans l'aile sud, aménagé dans l'ancienne grange dîmière (C3). Les différents bâtiments sont bâtis en meulière. L'ensemble est couvert de tuiles plates. Le bâtiment le plus récent est bâti en bardage bois (C1).

DOCUMENTS ICONOGRAPHIQUES :

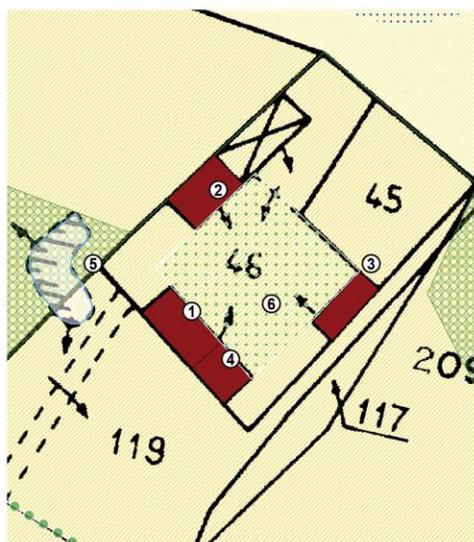


Cadastral Napoléonien (1819)



Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

Le site accueille aujourd'hui un élevage de chevaux. L'objectif est de conserver l'usage agricole des bâtiments.



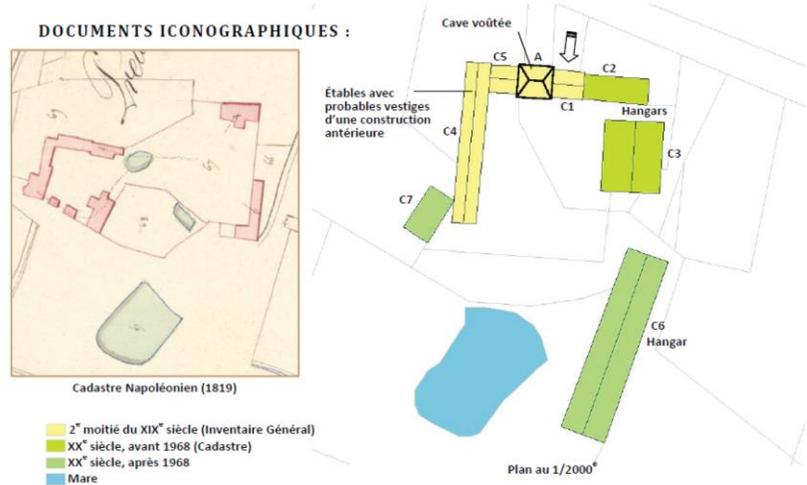
	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Logis dans ancienne grange dîmière	-	Préservation des chaînages d'angle en grès. Maintien des ouvertures.
2 - Etable et grenier	-	Maintien des volumes existants.
3- Grenier sous comble	-	Maintien des volumes existants.
4- Remise	-	-
5 - Mare	-	Maintien et entretien de la mare pour le service de secours incendie.
6 - Cour	-	Maintien de la cour : non divisible

5 - Ferme de La Prédecelle

Description des lieux (source PNR)

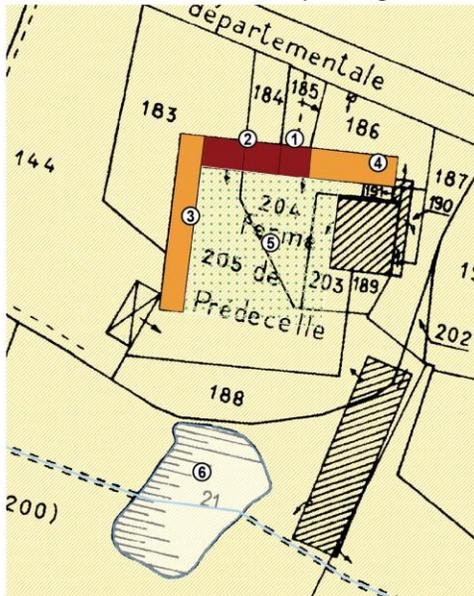
La ferme de la Prédecelle, apparaissant sur la carte des Chasses en 1765, a été totalement reconstruite dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle.

L'ensemble s'organise autour d'une cour irrégulière bâtie sur trois côtés. Le logis (A) occupe l'aile nord, il se différencie des autres bâtiments par ses proportions que lui confèrent un rez-de-chaussée surélevé et un étage carré, surmontés d'une toiture à croupe. Il est construit en meulière, couvert par un enduit en ciment et une toiture en ardoise. Le traitement des différents bâtiments agricoles est hétérogène. Les matériaux de construction identifiés sont la meulière, le béton/ciment, la tôle et le parpaing. A côté du logis et sur une partie des anciennes étables (C4), un ravalement de façade a engendré la présence de murs en pierre vue tranchant radicalement avec le reste des constructions.



Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

La ferme est aujourd'hui exploitée par trois propriétaires. Certains bâtiments pourraient être reconvertis en logement de tiers, vocation actuelle de certains bâtiments) ou en gîte.



	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Porche	-	Maintien de l'entrée traversante du bâtiment.
2 - Cave voûté et logis	-	Maintien de la toiture en croupes et des volumes existants (rez-de-chaussée surélevé et étage carré)
3 - Etables	Gîte, Logement	Revêtement en pierre à vue à maintenir.
4 - Grange	Logement	-
5 - Cour	-	Maintien de la cour : non divisible
6 - Mare	-	Maintien et entretien de la mare pour le service de secours incendie.

6 - Ferme de La Ferté

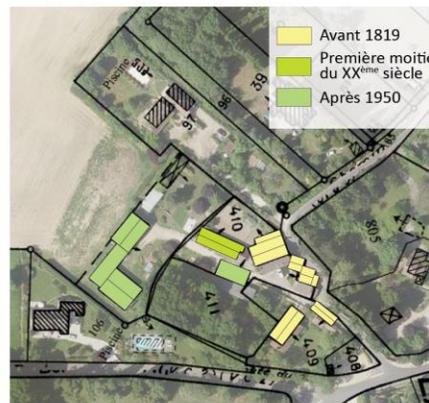
Description des lieux

Les bâtiments, apparaissant pour beaucoup sur la carte d'Etat-major datant de 1819, sont organisée autour d'une cour irrégulière bâtie sur deux côtés. Les bâtiments ont pour la plupart été construits en meulière, parfois recouvert d'enduit de ciment.

Les hangars ont été construits au cours du XX^{ème} siècle,



- Cadastre napoléonien 1819 -



- Organisation aujourd'hui - Source : Géoportail -

Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

L'exploitation de la ferme n'est aujourd'hui pas l'occupation principale du corps de ferme.

Le site a vocation à accueillir des logements ou des activités artisanales et/ou touristiques compatibles avec les activités installées et avec l'intérêt patrimonial et architectural de la ferme.

*La ferme étant inscrite en zone UA, tous changements de destinations parmi celles autorisées dans la zone sont permis (article 1.1 et 1.2 de la zone UA).

	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Logis	*	-
2 - Grange transformée en logement	*	-
3- Logement	*	-
4 - Remises	*	Maintien de l'enduit à pierre vue et des volumes existants.
5 - Cour	*	Maintien de la cour : non divisible



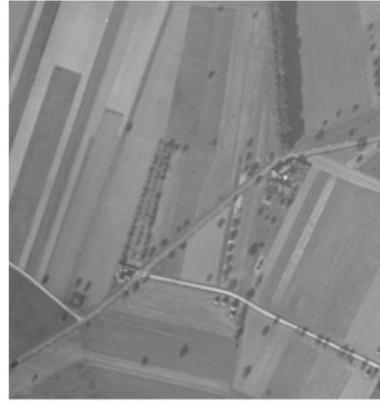
7 - Ferme de Bel-Air

Description des lieux

Les habitations de Bel Air n'apparaissent pas sur le cadastre napoléonien de 1819. L'écart est mentionné dans les cartographies à partir du début du XX^{ème} siècle.

Les constructions sont organisées autour d'une cour et ouvertes sur la voie. Elles sont construites en pierre à meulières, recouvertes d'enduit en ciment. Le corps principal, face à la voie, est en R+1+C.

La pépinière s'est implanté sur le site à partir des années 1945.



- Bel-Air en 1933 - Source : Géoportail -



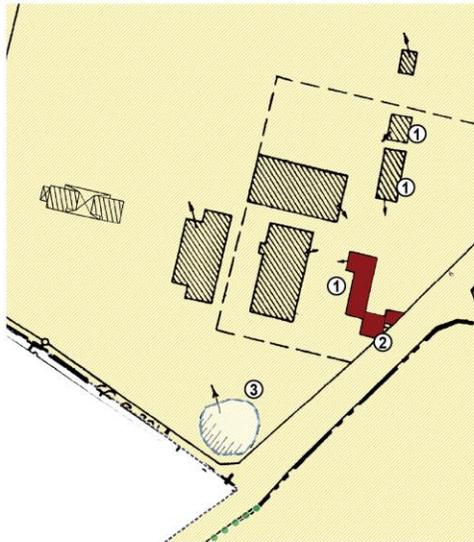
- Organisation aujourd'hui - Source : Géoportail -

Engendrant la création de plusieurs hangars, locaux techniques et logements de fonction dont l'intérêt architectural et patrimonial n'est pas significatif.

Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

Le site est aujourd'hui occupé par l'activité de pépinière dont seule la reconversion en exploitation agricole peut être envisagée.

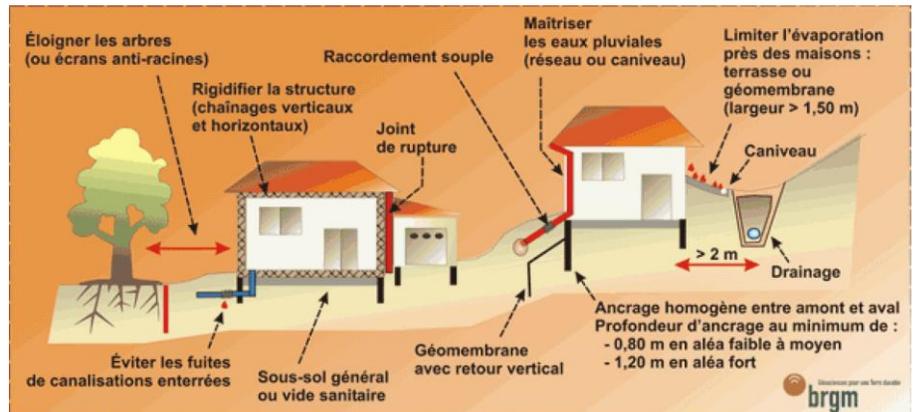
	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Logis	-	-
2 - Remise	-	-
3- Hangars	-	-
4 - Mare	-	Maintien et entretien de la mare pour le service de secours incendie.



CHAPITRE 10 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT- GONFLEMENT

La commune de Choisel 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 expliquent 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 / juillet 2013