

DÉPARTEMENT DES YVELINES

Gambaiseuil

Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

Vu pour être annexé
à la Délibération du Conseil Municipal
du 10 décembre 2017 approuvant le PLU

SOMMAIRE

Titre 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
Titre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	9
Zone UA (le village)	10
Titre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	17
Zone A (zone agricole)	18
Zone N (zone naturelle)	24
ANNEXES	30
Annexe 1 : Définition	31
Annexe 2 : Zones humides	36
Annexe 3 : Retrait-gonflement des sols argileux	37

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.101-1, L.101-2, L.101-3 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Gambaiseuil.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2- Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R.111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R.111-15 : relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R.111-21 : relatif à la protection des sites naturels ou urbains

3- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zone agricole (A) et en zone naturelle (N).

Ce règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.151-18, R.151-20, R.151-22 et R.151-24 du Code de l'Urbanisme.

1 – LA ZONE URBAINE

- **UA**– Zone correspondant au centre du village

2 – LA ZONE AGRICOLE

- **A** – Zone agricole comprenant un secteur Aa.

2 – LA ZONE NATURELLE

- **N** – Zone naturelle qu'il convient de protéger.

A l'intérieur de ces zones sont en outre indiqués :

- les terrains classés Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- les Emplacements Réservés (ER) pour équipements publics ou espaces d'intérêt collectif, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.151-41 et R.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités par le plan de zonage. Le destinataire des Emplacements Réservés ainsi que la collectivité et organisme publics bénéficiaires sont également précisés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 4: REGLEMENT

Le règlement décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend quatre sections et 16 articles :

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, actuelles ou futures
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols (C.O.S.)

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

- Article 15 : Performance énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées après l'avis du Maire.

ARTICLE 6 – RAPPELS

6.1- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421-2 du Code de l'Urbanisme.

6.2- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

6.3- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Forestier.

6.4- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

ARTICLE 7 – Éléments de patrimoine répertoriés au titre de l'article L 153-19 et L 153-23 DU CODE DE L'URBANISME

Bâtiments remarquables :

Le P.L.U. protège, en application de l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine bâti remarquable qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation de l'histoire du village.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L 153-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-23.

La démolition de ces constructions est interdite ; Leur restructuration, leur restauration, ou leur reconstruction, doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine ; Cette disposition s'appliquant aux parties du bâtiment protégées.

La liste et les photos des éléments bâtis ou éléments de patrimoine figurent dans le tableau ci-dessus ; ils sont également repérés au document graphique.

N°1 Rue de l'Eglise Lors de toute opération de réhabilitation, seul le four à pain devra être conservé ou reconstruit à l'identique, la structure de la maison localisée en N°1 sur le plan de zonage étant en très mauvais état. Ce four est en effet typique des maisons rurales de la commune.	
N°2 Route de Gambais Le caractère emblématique de ce bâtiment est constitué par le pignon nord intégrant un puits, cet élément témoignant d'une architecture début du XIXème siècle, originale dans la commune et liée à son histoire récente. La visibilité directe de ce pignon à partir de la RD 112 renforce son intérêt patrimonial. Toute réhabilitation devra conserver et mettre en valeur cet élément remarquable.	

Haies remarquables :

Les coupes ou abattages d'arbres ou de haies repérés au plan de zonage sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

L'arrachage partiel ou total des végétaux repérés doit être subordonné à la délivrance d'une autorisation (R421-23). Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement par des plantations nouvelles par exemple).

ARTICLE 8 – Zones humides

Au niveau international la Convention sur les zones humides d'importance internationale appelée « Convention Ramsar » sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources.

En vertu de l'article L.211-1 du code de l'environnement « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type zone humide.

Conformément à la disposition 83 du SDAGE, les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions de l'orientation 19 visant à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et à préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Les aménagements prévus dans ces zones, identifiées par la DRIEE, peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

ARTICLE 9 – Risque d'inondation
--

Un arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 a défini une délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eaux non domaniaux. La commune de Gambaiseuil est concernée par cet arrêté.

Le risque d'inondation doit donc être pris en considération pour tout projet à proximité d'un cours d'eau même si la carte de l'arrêté n'identifie aucune zone inondable sur la commune.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE UA

Cette zone correspond au centre du village. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, d'équipement public. (Extrait du rapport de présentation)

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les installations ou établissements classés soumis à autorisation.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- L'artisanat d'une superficie inférieure ou égale à 300m² de Surface de Plancher.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les dépôts et entrepôts s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone dans la limite de la Surface de Plancher autorisée.
- Les constructions et installations techniques (climatisations, chaufferies, ...) à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances sonores pour les riverains, conformément au Code de la Santé Publique (Article R.1334-30 et suivants).

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

- 1- Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme

Cf dispositions générales

- 2- Bande de protection des lisières forestières

La zone UA est concernée par la bande de 50m de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF. Cette bande correspond pour l'ensemble de la zone UA à un Secteur Urbain Constitué où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas. Néanmoins, une bande de 10m à compter de la lisière forestière sera non constructible.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Les divisions parcellaires contiguës devront prévoir la mutualisation des accès.

Si un accès est existant sur la parcelle contiguë, celui-ci sera privilégié pour desservir une nouvelle construction.

II - VOIRIE

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.-. Eau

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

4.2. - Assainissement

L'assainissement de toute construction doit être assuré.

L'assainissement non collectif (ANC) sur l'ensemble de la commune a été retenu par le Conseil Municipal (DCM en date du 27 novembre 2015). Le Schéma Directeur d'Assainissement a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 24 juillet 2016. (Cf Schéma Directeur d'Assainissement en pièce Annexe du PLU). A ce jour, la compétence assainissement a été transférée à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoire.

1. Eaux usées :

Le dispositif d'assainissement individuel devra respecter les caractéristiques techniques des normes en vigueur. (Cf Schéma Directeur d'Assainissement en pièce Annexe du PLU)

2. Eaux pluviales :

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.

4.3 - Electricité Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis.

4.4 - Collecte des déchets

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective et sélective des déchets.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement. Des adaptations à cette règle pourront être admises pour des constructions s'appuyant en contiguïté à une construction existante implantée à une distance différente.

Les extensions dans le prolongement d'un bâti existant, quel que soit leur recul par rapport à l'alignement, sont autorisées.

Dans le cas d'un emplacement réservé destiné à l'élargissement de la voie, l'alignement ou la marge de recul s'applique à compter de la limite de l'ER.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ Dans une bande comprise entre l'alignement et une profondeur de 20m par rapport à l'alignement, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies.
- ♦ Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions pourront s'implanter :
 - en limite séparative à condition que leur hauteur totale n'excède pas 5 m
 - en retrait de 2m minimum.

Ces règles ne sont pas imposées :

- ♦ Lorsque le projet de construction est dans le prolongement d'un bâtiment existant et en bon état.

Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 6 mètres des limites de fond de propriété.

Les constructions n'excédant pas 5 mètres de hauteur totale pourront s'implanter sur les limites de fond de propriété.

En cas de lotissement ou permis de construire valant division, ces prescriptions s'appliquent lot par lot.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contigües doivent être édifiées en respectant une distance de 8m entre deux constructions. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes y compris les piscines.

L'accolement de deux constructions est autorisé.

ARTICLE UA9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

En cas de lotissement ou permis de construire valant division, cette prescription s'applique lot par lot.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à R+C et 9 mètres au faîtage.

Règle particulière :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction existante.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les combles à quatre pentes dits à la "Mansard",
- les toitures en terrasses,
- les toitures d'une pente supérieure à 55° et inférieure à 38°
- les matériaux de couverture de teintes vives,
- l'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, etc ...
- les imitations de matériaux tels que carreaux de plâtre, fausse pierre, etc ...
- l'apposition de toute sorte de panneaux publicitaires ou affiches.

Sont imposés :

Les couvertures des constructions principales d'habitation seront réalisées en petites tuiles plates de terre cuite, à raison de 60 à 80 tuiles par m², en dehors des couvertures existantes en autre matériau.

Le choix des couleurs des constructions (façade, toiture, menuiserie) devra se référer aux préconisations du guide des couleurs et des matériaux du bâti élaboré par le PNR.

➤ Les murs et les clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la petite faune.

Les clôtures sur voie :

- Les murs de clôtures pourront être constitués en maçonnerie pleine, traités de manière rustique, en vue de sauvegarder les caractéristiques du secteur.
- Haie ou grillage + haie

Les essences prescrites pour constituer les haies libres ou taillées sont celles propres à la campagne : charme, hêtre, érable (sycomore champêtre ou plane), prunellier, aubépine, houx, fusain, sureau noir, cornouiller (sanguin ou mâle), bourdaine, troène, camérisier à balai, noisetier, saules.

Les haies persistantes d'une seule espèce de type thuyas, chamaecyparis, cupressus, laurier-cerise, sont interdites.

Si un grillage s'ajoute à la haie, il aura une hauteur de 2 mètres au plus, au point bas et tout compris. Les montants seront métalliques peints de couleur sombre ou en bois couleur naturelle. Les montants en béton sont proscrits. Juste derrière sera implantée la haie végétale dépassant à travers le grillage afin de le cacher.

Les clôtures entre propriétés :

En limite de propriété, les clôtures seront soit en bois (de préférence couleur naturelle) ou en bois + fils de fer, soit constituées de haies libres ou taillées.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du village ou à l'harmonie des paysages.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- ♦ Pour les constructions à usage d'habitation

En cas d'extension de **constructions existantes** supérieures à 30 m², il sera demandé :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SDP créée.

En cas de **nouvelles constructions** :

2 places de stationnement par logement dont une au moins à l'intérieur des constructions.

- ♦ Pour les établissements commerciaux et artisanaux:

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de la SDP de la construction.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40% de la superficie totale du terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Haies remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les coupes ou abattages de haies et de plantations d'alignement repérés sur le plan de zonage du PLU sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

Mares, plans d'eau, étangs, bassins à protéger repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique sont interdits.

Leur comblement est également interdit.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A – AGRICOLE

Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agricole des terrains. Elle comprend un secteur Aa. (Extrait du rapport de présentation).

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les constructions, installations et dépôts non visés par l'article A2.
- les terrassements et exhaussements

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les équipements d'infrastructure.
- Les installations et dépôts classés soumis ou non à déclaration ou à autorisation, à condition d'être directement liés à l'exploitation agricole et sous réserve de l'observation de la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Aa :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- La réalisation d'une seule annexe par construction à usage d'habitation limitée à 30 m² SDP.
- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50m² SDP. La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant. La surface de plancher totale après travaux est limitée à 200 m².
- Le changement de destination à usage d'activité artisanale du bâtiment repéré par une étoile au plan de zonage.
- La reconstruction des bâtiments existants à l'approbation du PLU, dans le respect de leur implantation, de leur volumétrie et en respectant la réglementation thermique en vigueur et leur norme d'habitabilité, avec une majoration maximale de 50m² SDP.
- Les aires de stationnement lorsqu'elles sont liées à une utilisation du sol admise.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Forêt de protection de Rambouillet

La zone A est concernée par le classement en forêt de protection du massif de Rambouillet.

2- Bande de protection des lisières forestières

La zone A est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres (à l'exception des bâtiments agricoles) au droit des bois de plus de 100 hectares.

Dans la zone non constructible de 50 mètres au droit des bois, seule une extension de 50m² SDP peut être envisagée, sous réserve qu'elle ne s'avance pas vers le massif.
Les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées dans la bande de protection des lisières forestières.

3- Site classé et site inscrit au titre du code de l'environnement

Une partie de la zone A (la clairière) est classé au titre du code de l'environnement par le décret du 18 juin 1980. Une partie de la zone A dans le village est en site inscrit depuis l'arrêté du 30 mai 1979.

4- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

5- Protection des zones humides

Une partie de la zone A est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. annexe n° 3 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Sont interdits le remblaiement et le drainage des zones humides.
Pour les zones humides de plus de 1000 m², leur mise en eau ou leur assèchement sont proscrits.

6- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.
Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 3 du PLU ainsi que dans la plaquette de la DDT des Yvelines présentant des recommandations pour les constructions sur sols argileux.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

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

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

II - VOIRIE

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

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

II - ASSAINISSEMENT

L'assainissement de toute construction doit être assuré.

L'assainissement non collectif (ANC) sur l'ensemble de la commune a été retenu par le Conseil Municipal (DCM en date du 27 novembre 2015). Le Schéma Directeur d'Assainissement a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 24 juillet 2016. A ce jour, la compétence assainissement a été transférée à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoire.

1. Eaux usées :

Le dispositif d'assainissement individuel devra respecter les caractéristiques techniques des normes en vigueur. (Cf Schéma Directeur d'Assainissement en pièce Annexe du PLU)

2. Eaux pluviales :

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.

III - ELECTRICITE - TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à une distance minimum de 5m par rapport à l'alignement.

Les aménagements ou extensions de constructions existantes du bâtiment tels que escalier, loggias... peuvent être réalisés à l'intérieur des marges de recul.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 4 m. Dans le secteur Aa, cette distance est réduite à H/2 avec un minimum de 2m.

Les extensions de bâtiments qui ne respectent pas ces reculs pourront être effectuées dans le prolongement de l'existant en conservant le même recul par rapport à la limite séparative à condition qu'elles ne comportent pas d'ouverture.

Implantation par rapport aux rus et ruisseaux :

Tout aménagement devra respecter un recul d'au moins 6 mètres depuis le haut de la berge.

En cas de lotissement ou permis de construire valant division, ces prescriptions s'appliquent lot par lot.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Secteur Aa : l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

En cas de lotissement ou permis de construire valant division, ces prescriptions s'appliquent lot par lot.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut excéder 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole et de R+C, 9 mètres pour les habitations, et 4 mètres pour les constructions annexes des habitations.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les combles à quatre pentes dits à la « Mansard »,
- les toitures en terrasses,
- les toitures d'une pente supérieure à 55° et inférieure à 38° sauf pour les bâtiments agricoles,
- les imitations de matériaux tels que carreaux de plâtre, fausse pierre, etc. ...

Le choix des couleurs des constructions (façade, toiture, menuiserie) devra se référer aux préconisations du guide des couleurs et des matériaux du bâti élaboré par le PNR.

Sont imposés :

- les couvertures des constructions principales d'habitation seront réalisées en petites tuiles plates de terre cuite, à raison de 60 à 80 tuiles par m², en dehors des couvertures existantes en autre matériau.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- ♦ Pour les constructions à usage d'habitation

En cas d'extension de **constructions existantes** supérieures à 30 m², il sera demandé :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SDP créée.

En cas de **nouvelles constructions** :
2 places de stationnement par logement dont une au moins à l'intérieur des constructions.

Pour les exploitations agricoles, la création de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins des activités développées.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés :

Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.

Haies remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les coupes ou abattages de haies repérés dans le document graphique « Eléments de patrimoine » sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

Ces éléments paysagers repérés au plan et protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenus et entretenus en dehors des accès sur la voie publique.

Bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L 153-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-23.

La démolition de ces constructions est interdite ; Leur restructuration, leur restauration, ou leur reconstruction, doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existantes à leur origine. Cette disposition s'appliquant aux parties des éléments protégés.

Mares, plans d'eau, étangs, bassins à protéger repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique sont interdits.

Leur comblement est également interdit.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la petite faune

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

En cas de lotissement ou permis de construire valant division, ces prescriptions s'appliquent lot par lot.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les nouvelles constructions ou extensions à usage d'habitation devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE N – NATURELLE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger.
(Extrait du rapport de présentation)

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article N2.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux combustibles solides ou liquides et plus généralement toute installation classée pour la protection de l'environnement, les dépôts des matériaux, les matériaux de démolition.
- L'implantation des établissements et installations classés.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les travaux de confortation, d'amélioration des constructions existantes.
- Les maisons forestières.
- L'extension des constructions dans la limite de 50m² SDP dans la continuité bâtie existante. La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant. La surface de plancher totale après travaux est limitée à 200 m².
- L'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants pour l'accueil de chambres d'hôtes, gîtes ruraux...
- Les constructions annexes excluant tout usage d'habitation (tels que abris de jardin, garages, locaux techniques, piscines) dans la limite de 30m² SDP.
- La reconstruction des bâtiments existants à l'approbation du PLU, dans le respect de leur implantation, de leur volumétrie et en respectant la réglementation thermique en vigueur et ses normes d'habitabilité, avec une majoration maximale de 50m² SDP.
- Les bâtiments existants au sein du périmètre de la forêt de protection bénéficient d'un détournement périmétral d'une largeur de 30 mètres, dans lequel il est laissé la possibilité de travaux ou d'aménagements ultérieurs sans autorisation au titre de la forêt de protection.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Forêt de protection de Rambouillet

La zone N est concernée par le classement en forêt de protection du massif de Rambouillet.

2- Bande de protection des lisières forestières

La zone N est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares (à l'exception de constructions agricoles).

Dans la zone non constructible de 50 mètres au droit des bois, seule une extension de 50m² SDP peut être envisagée, sous réserve qu'elle ne s'avance pas vers le massif.

3- Site classé et site inscrit au titre du code de l'environnement

Une partie de la zone N (la clairière) est inscrit ou classé au titre du code de l'environnement par le décret du 18 juin 1980. Une partie de la zone N dans le village est en site inscrit depuis l'arrêté du 30 mai 1979.

4- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

5- Protection des zones humides

Une partie de la zone N est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. annexe n° 3 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

Sont interdits le remblaiement et le drainage des zones humides.

Pour les zones humides de plus de 1000 m², leur mise en eau ou leur assèchement sont proscrits.

6- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 3 du PLU ainsi que dans la plaquette de la DDT des Yvelines présentant des recommandations pour les constructions sur sols argileux

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

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

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

II - VOIRIE

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.-. Eau

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

4.2. - Assainissement

L'assainissement de toute construction doit être assuré.

L'assainissement non collectif (ANC) sur l'ensemble de la commune a été retenu par le Conseil Municipal (DCM en date du 27 novembre 2015). Le Schéma Directeur d'Assainissement a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 24 juillet 2016. A ce jour, la compétence assainissement a été transférée à la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoire.

3. Eaux usées :

Le dispositif d'assainissement individuel devra respecter les caractéristiques techniques des normes en vigueur. (Cf Schéma Directeur d'Assainissement en pièce Annexe du PLU)

4. Eaux pluviales :

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.

4.3 - Electricité Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à une distance minimum de 5m par rapport à l'alignement.

Les aménagements ou extensions de constructions existantes du bâtiment tels que escalier, loggias... peuvent être réalisés à l'intérieur de la marge de recul.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions n'excédant pas 5m de hauteur totale pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Toute construction ne joignant pas les limites séparatives doit s'implanter à une distance de 4m minimum.

Cette règle n'est pas imposée lorsque le projet de construction est dans le prolongement d'un bâtiment existant en bon état.

Implantation par rapport aux rus et ruisseaux :

Tout aménagement devra respecter un recul d'au moins 6 mètres depuis le haut de la berge.

En cas de lotissement ou permis de construire valant division, ces prescriptions s'appliquent lot par lot.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

En cas de lotissement ou permis de construire valant division, ces prescriptions s'appliquent lot par lot.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m et R+C.
La hauteur des constructions annexes est limitée à 5 m.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
 - les combles à quatre pentes dits à la « Mansard »,
 - les toitures en terrasses,
 - les toitures d'une pente supérieure à 55° et inférieure à 38° sauf pour les bâtiments agricoles,
 - les imitations de matériaux tels que carreaux de plâtre, fausse pierre, etc. ...
- Le choix des couleurs devra se référer aux préconisations du guide des couleurs et des matériaux du bâti élaboré par le PNR.

Sont imposés :

- les couvertures des constructions principales d'habitation seront réalisées en petites tuiles plates de terre cuite, à raison de 60 à 80 tuiles par m², en dehors des couvertures existantes en autre matériau.

Bâtiments à protéger titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L 153-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-23. La démolition de ces constructions est interdite ; Leur restructuration, leur restauration, ou leur reconstruction, doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existantes à leur origine. Cette disposition s'appliquant aux parties des éléments protégés.

Mares, plans d'eau, étangs, bassins à protéger repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique sont interdits.
Leur comblement est également interdit.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la petite faune

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions, installations, ou transformation de locaux doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces Boisés Classés :

Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.

Haies remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les coupes ou abattages de haies repérées dans le document graphique « Eléments de patrimoine » sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

Les éléments paysagers repérés au plan devront être maintenus et entretenus en dehors des accès sur la voie publique.

En cas de lotissement ou permis de construire valant division, ces prescriptions s'appliquent lot par lot.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES
--

Les nouvelles constructions ou extensions à usage d'habitation devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ANNEXES

Construction ou installation qui n'est pas destinée à l'habitation, à l'activité professionnelle.

Exemple d'annexe : garages, serre, atelier de bricolage non professionnel, locaux techniques de piscine...

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

CHAUSSÉE

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

CHEMIN

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, les viticulteurs et les sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations.

CONTIGU

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou partie de constructions implantées sur la parcelle à l'exception des balcons, loggias, éléments de modénature, auvents. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

EQUIPEMENT ET CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF

Sont considérés comme des équipements et constructions d'intérêt collectif dans le cadre de l'application du présent règlement les constructions destinées aux équipements publics qui assurent des services collectifs à la population (sportifs, culturels, scolaires, sociaux et sanitaires).

EXHAURE

Constituent des eaux d'exhaure tous rejets provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXISTANT (terrains, constructions, installations)

Existant à la date du PLU

FACADE D'UNE CONSTRUCTION

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment situé du côté d'une voie doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment.

Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

FACADE D'UN TERRAIN

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il y a plusieurs façades.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toitures inclinées suivant des pentes opposées.

INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

LIMITE SEPARATIVE DU TERRAIN

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou emprise publique ; il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point commun avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond de terrain ; ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

LUCARNE

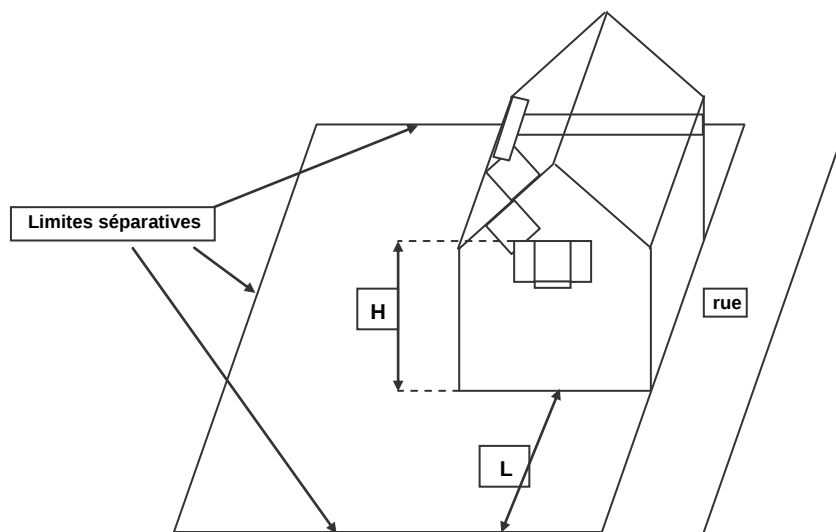
La lucarne est une ouverture aménagée dans un plan de toiture.

MARGE DE REcul

C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique.

MARGE D'ISOLEMENT

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est fonction de la hauteur des constructions.



NIVEAU

Le niveau est l'espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur ; il se compte sur une même verticale.

OPERATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

SURFACE DE PLANCHER

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

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

TERRAIN

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, ou à une même indivision.

TOITURE – TERRASSE

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

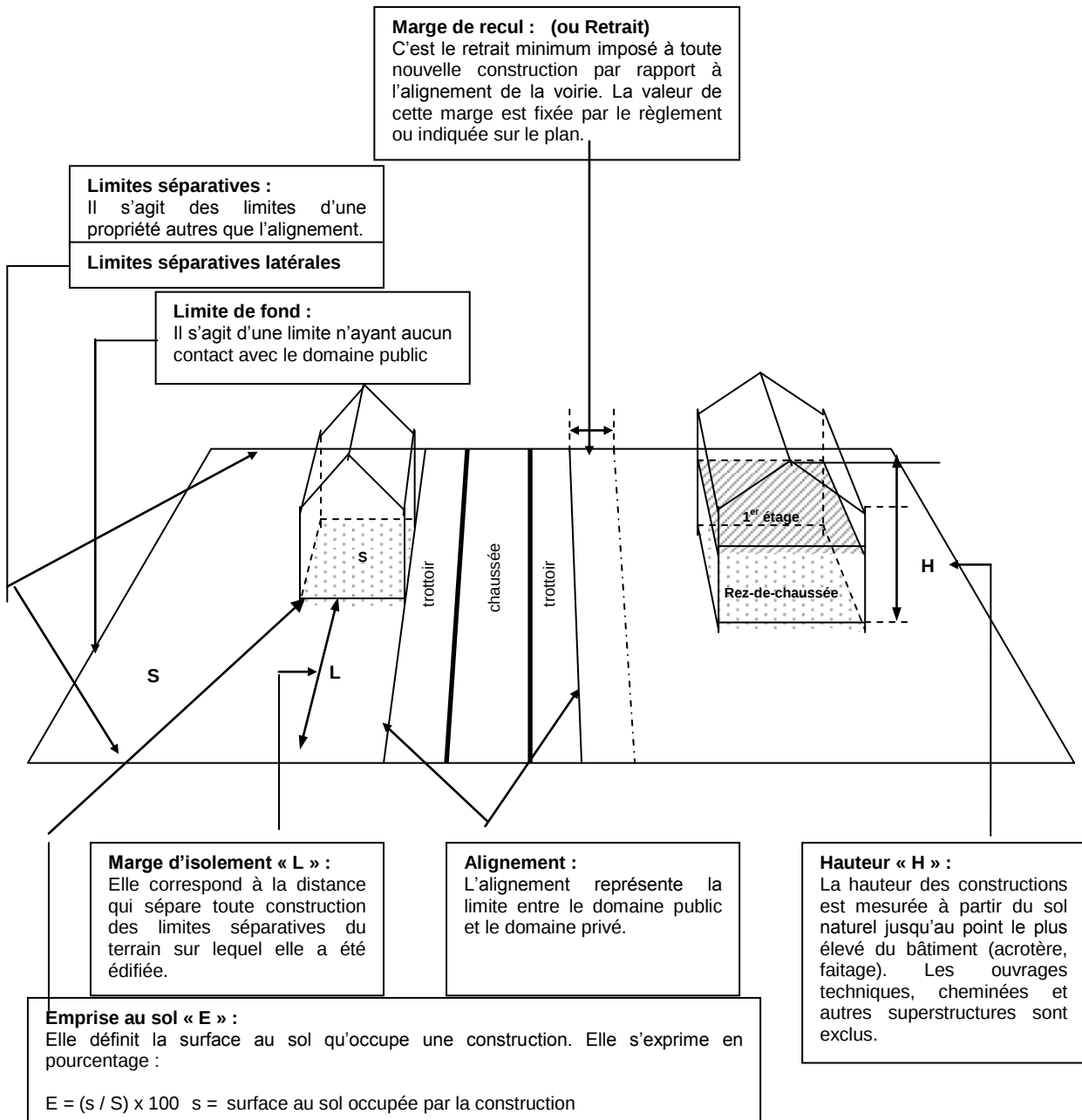
TOITURE A PENTE

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

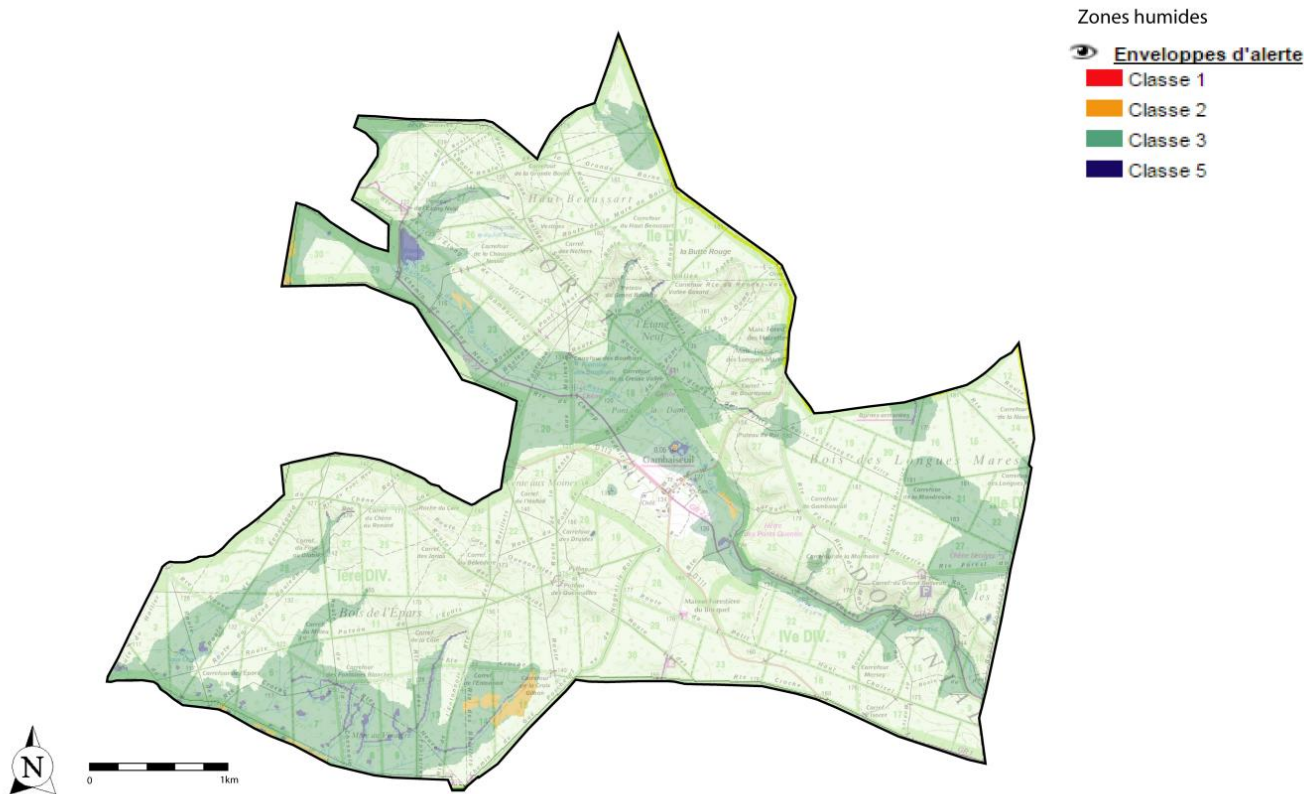
VUE

Ouverture permettant le regard sur l'extérieur.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



ANNEXE 2 : ZONES HUMIDES

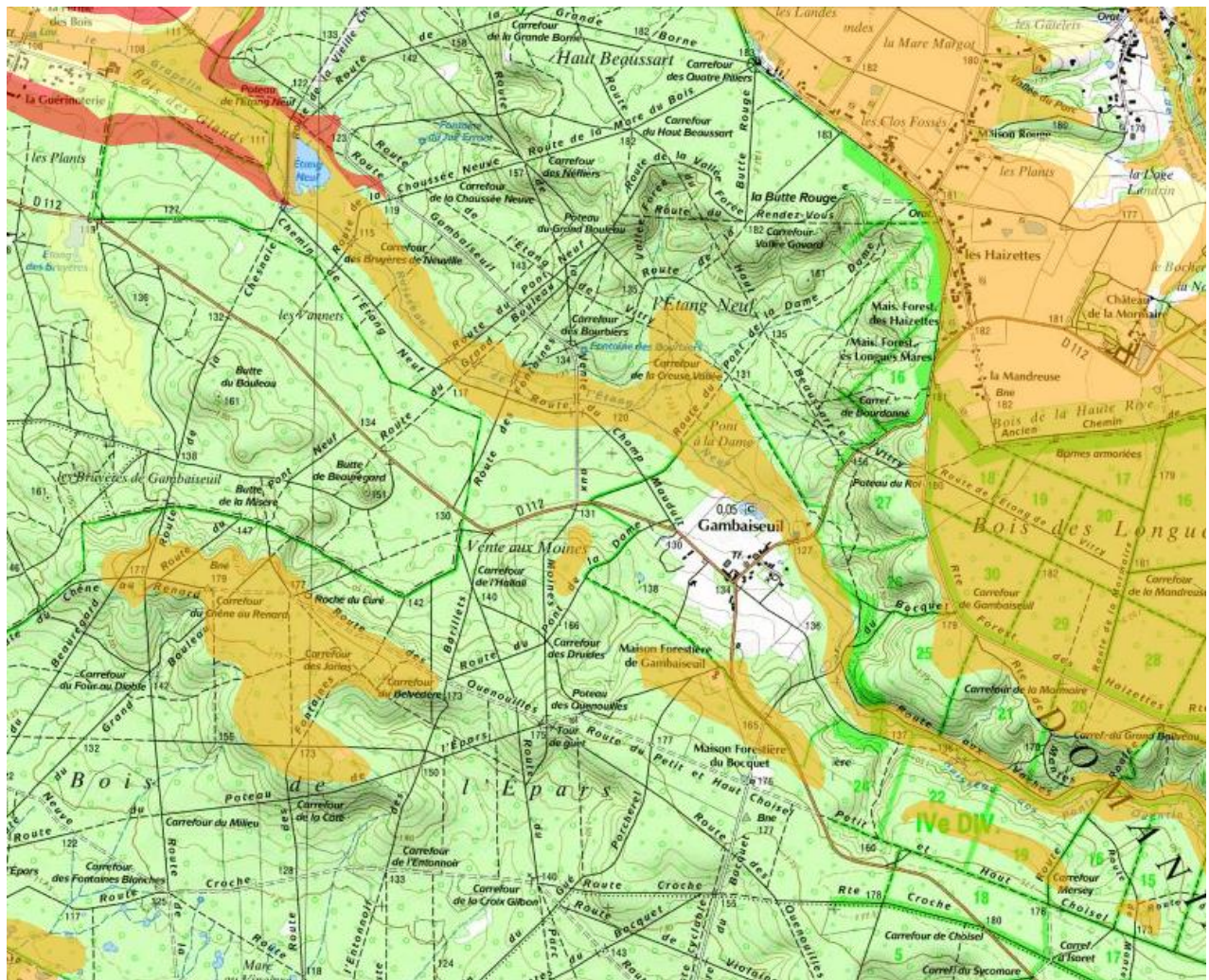


Source : DRIEE Ile-de-france

 Enveloppes d'alerte

-  Classe 1
-  Classe 2
-  Classe 3
-  Classe 5

Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : • zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) • zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides



Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

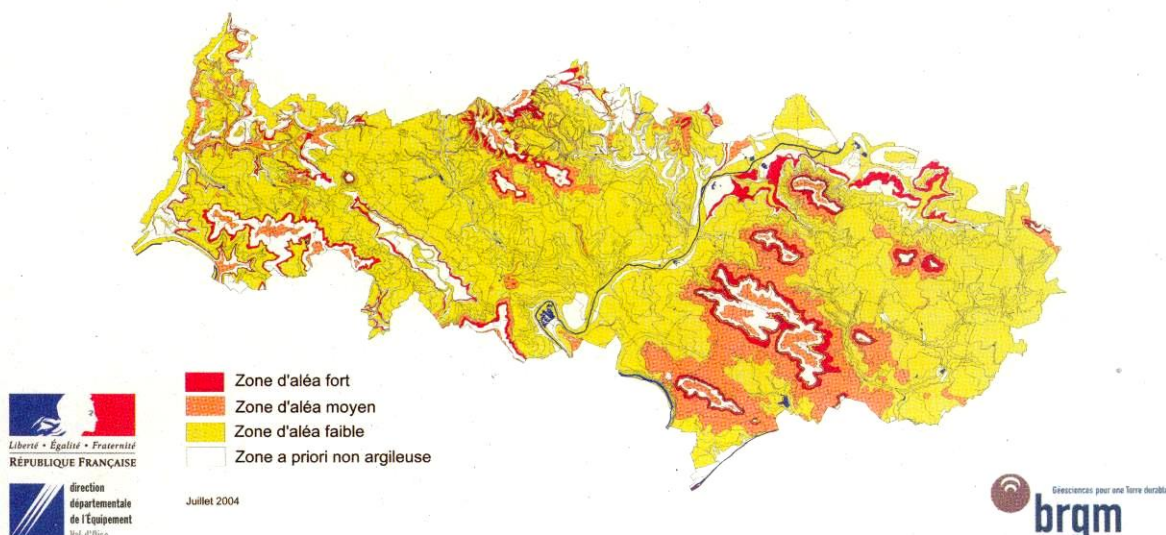
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-cœuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

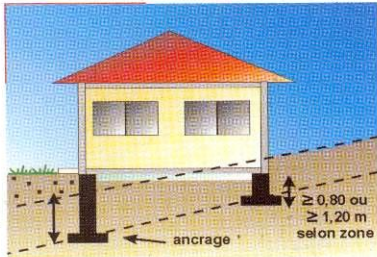
Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

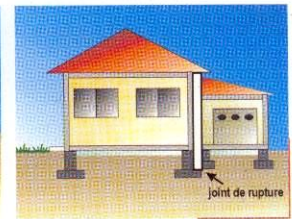
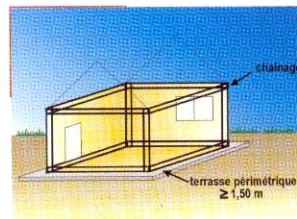


■ Adapter les fondations

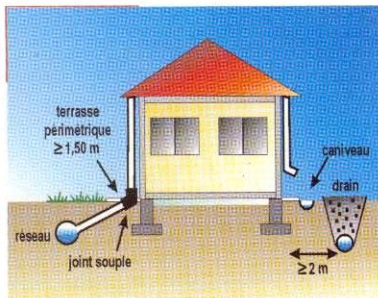
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.

