P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 Règlement écrit

Département de l'Essonne

Commune de
FORGES-LES-BAINS

Mairie
Rue du Docteur Babin
91470 FORGES-LES-BAINS
tél : 01 64 91 03 29
fax : 01 64 91 01 25

Document approuvé en Conseil Municipal 20 décembre 2018

Modification n°1 approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2022

Modification simplifiée n°1 ***approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2026***

SOMMAIRE //

TITRE I. Dispositions générales 3

TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines 11

- *Page 12* : **Zone UA**
- *Page 30* : **Zone UB et ses secteurs**
- *Page 48* : **Zone UI**
- *Page 63* : **Zone UL**

TITRE III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser 80

- *Page 76* : **Zone 1AUI**
- *Page 89* : **Zone 2AU**

TITRE IV. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles 104

- *Page 96* : **Zones A**
- *Page 106* : **Zones N**

TITRE V. Annexes au règlement 128

- **Annexe 1 :** Lexique
- **Annexe 2 :** Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles
- **Annexe 3 :** Cartographie des enveloppes de présence potentielle de zones humides
- **Annexe 4 :** Cartographie des zones soumises au risque de remontée de nappe
- **Annexe 5 :** Documents complémentaires produits par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
- **Annexe 6 :** Guide de recommandations sur la prise en compte du risque de présence d'amiante lors de travaux

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
  - relatif aux routes à grande circulation.
  - relatif au stationnement sur certaines catégories de constructions et dans les périmètres de 500 m autour des gares ou stations de transports en commun en site propre lorsque les conditions de desserte le permettent.

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

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

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

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

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

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

Voie concernée	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
Voie SNCF	300 m
A10	300m
RD 97	30 m
RD 152	30 à 100 m
RD 838	30 à 100 m
RD 988	30 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement, de santé et d'action sociale.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir aux articles du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

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

3.2. LE PLU réserve les emplacements nécessaires

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

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

3.3. LE PLU protège certains espaces boisés et le patrimoine naturel

Les EBC et le patrimoine naturel à protéger (au titre de l'art. L151.23 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièces n°4 et n°5 du dossier de PLU. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet de dispositions figurant dans les rappels divers en introduction des différentes zones, ainsi qu'aux partie II-2 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) concernées.

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

En effet, conformément aux dispositions de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage ou les quartiers, îlots, constructions, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Ils sont annexés en pièce n°4.2.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Toutes les éventuelles adaptations mineures accordées seront annoncées au conseil municipal.

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

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

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR, CLOTURES ET DIVISIONS

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

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

Article 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

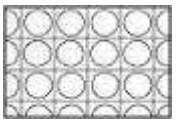
Conformément au Code de l'urbanisme, *« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »*

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

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

Article 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions aux articles L 113-1 à -2 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

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

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre aux articles L 113-1 à L113-2 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'une règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier
- Dans le cas d'arbres dangereux, chablis (renversés) ou morts, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

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

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

Article 8 – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 du dossier de PLU par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.

Trame Emplacement réservé

I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

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

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

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

Plusieurs guides réalisés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, reportés en annexes du présent règlement, viennent compléter les dispositions du présent règlement à titre de recommandations et de sensibilisation urbaines, architecturales et paysagères.

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

Toutefois, compte tenu de l'inscription de certaines parties du territoire dans le périmètre du monument historique du château, la commune veillera à la qualité de l'insertion des futures constructions et aménagements dans le respect des qualités qui ont prévalues à l'inventaire et la protection de l'ensemble du territoire.

Aussi, en vertu du Code de l'Urbanisme, elle pourra s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux et procédés de constructions permettant de limiter les émissions de gaz à effets de serre ou de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable…
Si ceux-ci mettent en cause la qualité des sites, paysages et milieux inventoriés sur la commune (sites et monuments historiques classés ou inscrits)
La pièce n°4.2 « Éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L 151-19 du CU » identifie les immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article 11 – ZONES HUMIDES

L'inventaire des zones humides du SAGE Orge-Yvette distingue deux catégories de zones humides :

1. **LES ZONES HUMIDES AVÉRÉES** :
La réalisation d'études botaniques et pédologiques sur sites (pour le compte de la CLE du SAGE Orge- Yvette) a démontré qu'elles répondaient aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 définissant une zone humide. **Leur protection doit être assurée**. Elles sont reportées sur le plan 5.1 « plans de zonage ».

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

   ⇨ **Le pétitionnaire devra suivre le principe ERC** (*Éviter-Réduire-Compenser*) afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques à savoir :
   - chercher à éviter le dommage causé aux zone**s** humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions) ;
   - chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
   - s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

   L'ensemble des étapes devra être dûment justifié dans le dossier.

2. **LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES,** en raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée (*au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement*)**.**

   ⇨ Dans ces secteurs (*reportés en annexe du présent règlement écrit*), les porteurs de projets soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide, avant toute modification d'usage du sol.

   ⇨ **Le pétitionnaire devra suivre le principe ERC** (*Éviter-Réduire-Compenser*) afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques à savoir :
   - chercher à éviter le dommage causé aux zone**s** humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions) ;
   - chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
   - s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

   L'ensemble des étapes devra être dûment justifié dans le dossier.

Les mesures compensatoires doivent obtenir un gain équivalent en termes de biodiversité et de fonctions hydrauliques, en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. À cet effet, elles prévoient l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion,) ou la recréation d'une zone humide de nature équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. À défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150 % de la surface perdue.

Les mesures compensatoires font l'objet d'un suivi écologique post-travaux et d'une évaluation de leur efficacité selon des modalités définies par le préfet. Il est par ailleurs rappelé que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est soumise à une autorisation préalable de dérogation prévue par l'article L411-2 du Code de l'Environnement.

Article 12 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATION

Le territoire communal est concerné par des risques d'inondation :

- … par débordement de cours d'eau ;
- … par ruissellement ;
- … par remontée de nappes.

Les articles I-2 *« Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES »* des zones concernées énoncent les prescriptions et recommandations à respecter dans ces zones :

« En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.

En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- *Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.*
- *La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.*
- *Les sous-sols y seront interdits.*
- *Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »*

Les zones identifiées à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) sont repérées sur le plan des annexes diverses (pièce n°8.2 du dossier de PLU) ;

Les zones identifiées pour le risque d'inondation par remontée de nappe sont repérées par une carte spécifique issue du site internet « *www.géorisques.gouv.fr* » présente en annexe du présent règlement écrit.

Article 13 – DIVISION PARCELLAIRE

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

Article 14 – RÈGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Sauf disposition contraire fixée à l'article 1 « Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités » de chacune des zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles suivantes, d'implantation des constructions par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entres elles sur un même terrain, règles d'emprise au sol, de hauteur et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :

• si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
• si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, par exemple, les lignes de transport d'électricité, antennes de radiotéléphonie, transformateurs électriques etc., ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone représente les parties les plus denses de la commune.

- **Le sous-secteur UAa** correspond aux parties anciennes traditionnelles du centre-bourg.
- **Le sous-secteur UAh** correspond aux cœurs de hameaux de bois d'Ardeau, de Malassis, de Chardonnet et d'Ardillières.
  Ces deux sous-secteurs se caractérisent par un bâti ancien plutôt serré le long des voies et des hauteurs de bâti importantes.
- **Le sous-secteur UAc** correspond aux secteurs résidentiels de type collectif.

Cette zone doit pouvoir accueillir les fonctions centrales diverses des centres bourgs et cœurs de hameaux ruraux. Les dispositions réglementaires visent à préserver les formes urbaines et caractéristiques patrimoniales qui caractérisent ces ensembles : implantation du bâti, densités et hauteurs plus importantes qu'au sein des autres zones résidentielles.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Le périmètre de protection de monument historique autour du château.
- Une sensibilité qualifiée de moyenne au risque de retrait-gonflement des sols argileux au niveau du cœur de hameau de Chardonnet.
- Le risque d'inondation du Petit Muce, de la Gloriette et de la Prédecelle.
- La présence de zones humides avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé.

- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les mesures sont détaillées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement écrit (page 7).

-

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type…) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UA2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UA2)

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

Sont de plus interdits :

- Les changements de destination de locaux à des fins industrielles, agricoles ou d'entreposage.
- Les changements de destination de locaux commerciaux existants.
- Les installations et occupations suivantes :
  - Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage,
  - Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées,
  - Les carrières et extraction de matériaux,
  - Les installations de camping et les stationnements de caravanes,
  - Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s),
  - Les ouvrages techniques de grande hauteur, de type antennes relais de téléphonie ou éolienne sur mât implantée directement dans le sol.
- Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau

- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme.

Article UA I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

Des « cœurs d'îlots et fonds de parcelles », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables et qu'ils n'impactent pas le couvert végétalisé,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines non couvertes de 20 m² maximum (margelles comprises)
- les constructions annexes dans la limite de 20m² d'emprise au sol

- **<u>Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU</u>**

Le patrimoine bâti remarquable repéré sur le document graphique est détaillé dans les fiches « patrimoine » du dossier de PLU, annexées en pièce n°4.2.

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

Pour le patrimoine bâti « remarquable » :

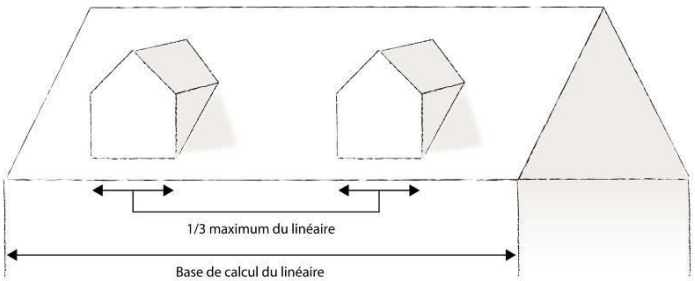
- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre

notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « intéressant » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- En cas de création d'ouvertures en façade, elles seront limitées et devront s'inspirer des gabarits et des rythmes des ouvertures existantes.
- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et dans le rampant de la toiture.
- En cas d'ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « repéré » : aucune protection particulière.

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

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

- **Secteurs concernés par les zones humides**

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

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

  Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces (reportés en annexe du présent règlement), si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

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

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

- **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**

  « En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.

  En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

  - Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
  - La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
  - Les sous-sols y seront interdits.

- Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

- **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**
  Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les activités artisanales et commerciales de détails uniquement si elles sont compatibles avec leur environnement urbain et si elles n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies depuis moins de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre.

Article UA I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

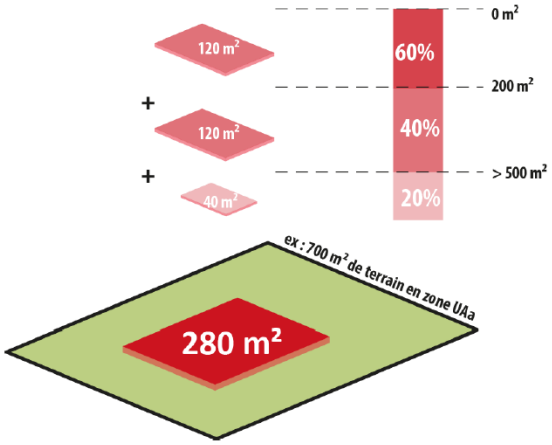
II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions

En secteurs UAa :

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

- 60% pour les 200 premiers m² inclus de l'unité foncière
- 40% entre 200m² et 500m² inclus
- 20% au-delà de 500 m²

Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière, quelle que soit la surface de l'unité foncière issue de la division.



En secteurs UAh : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

En secteurs UAc : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

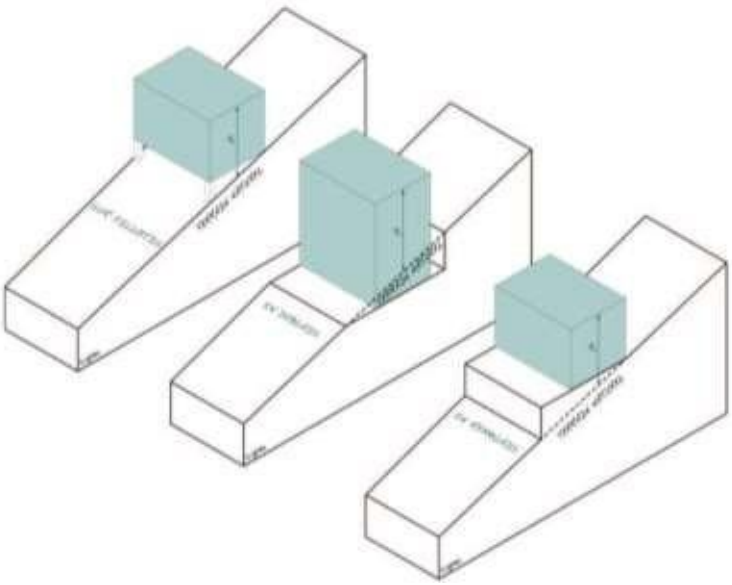
II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

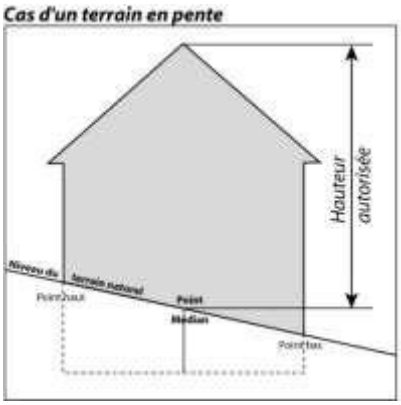
1. DÉFINITION

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

- Dans le cas d'un terrain monopente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.
- Dans le cas d'un terrain concerné par des pentes multiples, la hauteur moyenne sera déterminée à partir de la moyenne arithmétique des hauteurs du point médian de chaque façade de la construction.

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





2. RÈGLE GÉNÉRALE

En sous-secteur UAa et UAh:

- La hauteur des constructions principales est limitée à 6,50 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage (R+1+C).
- Les toitures terrasses ne sont acceptées que pour les bâtiments annexes ou les extensions ne dépassant pas un rez-de-chaussée.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres ~~5 mètres~~ au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.
-

En sous-secteur UAc :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 9 mètres à l'égout et à 12 mètres au faîtage (R+2).
- La hauteur à l'acrotère des toitures terrasses est limitée à 9 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres ~~5 mètres~~ au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les éoliennes ne pourront dépasser d'une hauteur maximale de 1,5m de la ligne de faîtage sur la construction. En cas de terrain sans construction principale, la hauteur maximale ne pourra dépasser de plus de 1,5m la hauteur maximale fixée pour le sous-secteur dans lequel le terrain se localise.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

II-1-3 : Règles d'implantation

- ## … par rapport aux voies et emprises publiques

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. MODALITÉS DE CALCUL :

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

3. REGLE GENERALE

En secteurs UAa et UAh :

- Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments peuvent être réalisées à l'alignement des voies publiques ou des limites des voies privées, ou en retrait de ce dernier, dans la mesure où un mur de clôture

est réalisé à l'alignement.

- Les annexes de type garage seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées.
- Les dispositions suivantes restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis ou prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers.

En secteurs UAc :

- Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments peuvent être réalisées à l'alignement des voies publiques ou des limites des voies privées, ou en retrait de ce dernier, à au moins, 5 mètres de l'alignement.
- Les dispositions suivantes restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis ou prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre et sous réserve de permettre la réalisation d'un trottoir aux normes en vigueur.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

… par rapport aux limites séparatives

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales.

- En cas d'implantation en limite séparative, les vues directes sont interdites.
- En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :
  - au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
  - au moins 4 m en cas de façade aveugle.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative du fond de parcelle.
La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.

Les piscines et leurs annexes techniques devront être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative. Mesure prise au bord de l'eau.

Les constructions annexes, telles que les abris de jardins, garages non accolés, peuvent être implantées :

- en limite séparative sur une longueur maximum de 10 mètres,
- en retrait d'au moins 2,5 mètres dans les autres cas.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

En cas de construction voisine préexistante ayant une vue directe située à moins de 8 mètres de la limite séparative, l'implantation de la nouvelle construction devra observer un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce et de tout autre cours d'eau,

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE :

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, cette distance est portée à 16 mètres -minimum en cas de façade comportant une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixe à verres translucide).

En outre, toute division de terrain bâti doit être réalisée afin de garantir le respect des règles d'implantation définies ci-après pour l'ensemble des constructions existantes ou à venir, à savoir :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
- au moins 4 m en cas de façade aveugle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions suivantes peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Les équipements publics ou collectifs, à caractère d'intérêt général.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface (abris de jardins, garage…). Cependant, un détachement minimal de 1,5 m devra être respecté entre une annexe et sa construction principale
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles.
- Aucune distance n'est imposée entre une piscine non couverte et la construction principale.

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

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

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

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

II-2-2 : Prescriptions générales

A. Volumes et terrassements

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

B. Toitures

- Les toitures feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public.
- Les couvertures terrasses sont autorisées, à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.
- Les éoliennes devront cependant être limitées à 1,5m au-dessus de la ligne de faîtage sur la construction.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées sont interdits sur les constructions principales mais sont autorisés sur les annexes, sous réserve de précautions vis- à-vis du risque de présence d'amiante (des informations sont reportées en annexe au sein du guide *Bricolage dans votre logement, Attention à l'amiante* !).
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.
- Les teintes des tuiles et leurs densités seront choisies parmi celles proposées au sein du nuancier proposé par le PNR de la haute Vallée de Chevreuse.

C. Façades

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

Les matériaux

- Les constructions principales, annexes et ouvrages techniques (postes électriques, postes relais,

etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

- Les teintes des matériaux et d'enduits seront choisies parmi les éléments traditionnels préconisés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. En outre l'utilisation de couleurblanche est interdite.

D. <u>Clôtures</u>

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les murs enduits auront des teintes proches des murs traditionnels. Si besoin : se référer au guide éco-jardin, aux guides couleurs et au cahier de recommandations architecturales du PNR, reportées en annexes du présent règlement.
- Les murs de pierres recensés au titre de l'article L 151-19 seront conservés ou restaurés de façon à préserver leur aspect général et les ambiances sur les espaces publics.
- Des percements dans les murs existants seront autorisés pour le strict nécessaire : passage des piétons et de véhicules pour assurer la desserte des propriétés concernées, et sous réserve de préservation des ruissellements.
- Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout autre terrain.
- Elles devront, dans la mesure du possible, permettre le passage de la petite faune ; en particulier le long des limites de parcelles contiguës avec des zones classées soit en zone A, N ou couvertes par un EBC.
- Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils sont de nature à 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.

Sur les voies

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 1,5 mètres de hauteur et seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres,
- soit par un muret, pouvant être surmonté de grille en bois, en aluminium ou en PVC.
- en suivant l'alignement de la voie.

En limites séparatives

Les clôtures seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres de 1,8 mètres de hauteur maximum.
- soit en grillages de 1,8 mètres de hauteur maximum, doublés de haies d'essences locales,
- soit en claustras en bois,
- soit en haies végétalisées d'essences locales (cf. recommandations PNR).

- <u>Pour les zones de contact avec des espaces ouverts (champs, prairies, etc.</u>), les traitements de la limite devront prendre en compte la perception lointaine et l'enjeu de cohérence écologique et paysagère de la frange. Les traitements trop impactant pourront être refusés, notamment les murs pleins de couleur claire. En particulier en limite des hameaux de Malassis, de Chardonnet et d'Ardillières.

- <u>Pour les zones de contact avec les cours d'eau et plans d'eau</u> : lorsque les usages de la parcelle le permettent, la limite n'aura pas de clôture. Si une clôture est nécessaire, il pourra s'agir d'un grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.). Elle devra ménager suffisamment de perméabilité pour la petite faune. Il est recommandé de l'implanter légèrement en retrait du haut de berge afin de laisser une ripisylve (végétation de bords de rivière) naturelle se développer.

- <u>Au sein des hameaux (sous-zones UAh)</u> : l'aspect des clôtures doit tendre vers un aspect naturel et rural (limiter les clôtures, leur hauteur ou leur opacité, privilégier les haies libres, limiter les éléments industriels/standardisés, etc.). Les murs pleins peuvent être justifiés par la présence du bâti ancien.

E. Dispositions diverses

- Les antennes paraboliques et systèmes de réception doivent être dissimulés, dans la mesure du possible, par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Des adaptations aux règles du présent article 11 pourront être apportées dans le cas de projets utilisant des matériaux ou formes urbaines destinées à garantir une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement…).
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'épaisseur de la couverture sauf impossibilité technique (bâti ancien).
- Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

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

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

1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES :

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

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE :

DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTE NOUVELLE INSTALATION :

- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. L'installation de dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérencegénérale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

- Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

- En cas d'installation d'une éolienne, celle-ci devra être réalisée sur la toiture, et ce dans le respect de la cohérence architecturale et paysagère du site.

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

- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DÉCHETS

- Les constructions autorisées individuelles doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour le stockage des différents conteneurs de tris des ordures ménagères. La surface minimum préconisée est de 3m².

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il faut appliquer les préconisations du syndicat de collecte et traitement des ordures ménagère dont dépend la commune :

- En cas de préconisations de conteneurs enterrés, ils doivent être implantés à proximité des voies d'accès.

- En cas de préconisations pour des conteneurs de collecte sélective des ordures ménagères, il doit être prévu une aire aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE

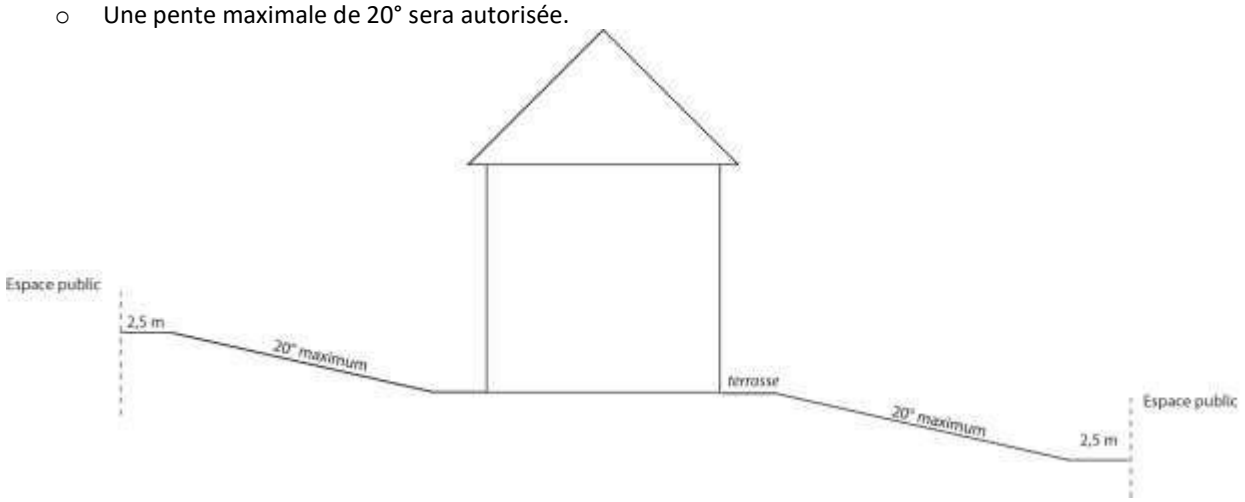
- Les arbres de haute tige doivent être préservés.
- Pour toute opération de construction, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.
- Les plantations nouvelles devront respecter :
  - Une distance minimale de 0.50 mètres de la limite séparative pour les plantations dîtes de basse tige (ne dépassant pas 2 m),
  - Une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative pour les plantations dîtes de haute tige (destinées à dépasser 2 m de hauteur).
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.
- Les alignements constitués d'une seule essence de conifères de type thuya/épicéa sont à éviter ; Privilégier plutôt les alignements constitués d'essences mélangées et locales.

- Pour les limites de terrain situées au contact d'espaces boisés :
  Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif. Les essences seront réparties pour une hauteur de l'ourlet croissant vers la forêt. L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.

- Pour les limites de terrain situées au contact de cours d'eau et plans d'eau :
  Une bande de 5m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Le dépôt

de matières végétales (tontes et coupes de haies) y est à proscrire pour ne pas altérer la qualité de l'eau et nuire au bon écoulement. Il est souhaitable de laisser une végétation naturelle se développer sur la berge et ses abords. En cas de plantations, des espèces locales compatibles avec la proximité du milieu aquatique seront choisies (ex : saules, aulnes, iris jaune, etc.). Une attention particulière est à porter aux espèces exotiques invasives, afin d'éviter leur implantation et leur prolifération.

- En cas d'affouillement et/ou d'exhaussement de terre liés à l'aménagement d'un terrain :
  - Le pied de talus et/ou le pied de pente devra être situé à au moins 2,5 mètres de la limite séparative,
  - Une pente maximale de 20° sera autorisée.



2. CAS PARTICULIERS

- En zone UAa : une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- En zone UAh : une part de 30% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- En zone UAc : une part de 40% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espace perméable.

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Article UA II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

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

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

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

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

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

Les places de jour sont situées sur les parcelles d'habitat individuel ou groupé, elles doivent rester en permanence non closes depuis la voie d'accès.

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

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

- ***Pour les constructions et/ou extensions à usage d'habitation :***

  Il est exigé au minimum 2 places de stationnements non couvertes par logement.
  Dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 2 logements réalisés, sur les espaces collectifs.
  En cas d'extension de constructions principales : 1 place supplémentaire sera requise par tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée, dans la limite de 2 places par logement.

- ***Pour les constructions à usage de service ou d'activités :***
  Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination), avec un minimum de 30% de la surface de plancher.

- ***Pour les constructions à usage de bureau :***
  Il sera réalisé 1 place pour 55 m² de surface de plancher de bureau.

- ***Pour les constructions à usage d'équipements :***
  Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

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

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

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

- ***Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :***
  - Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- ***Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :***
  - A minima une place pour dix employés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

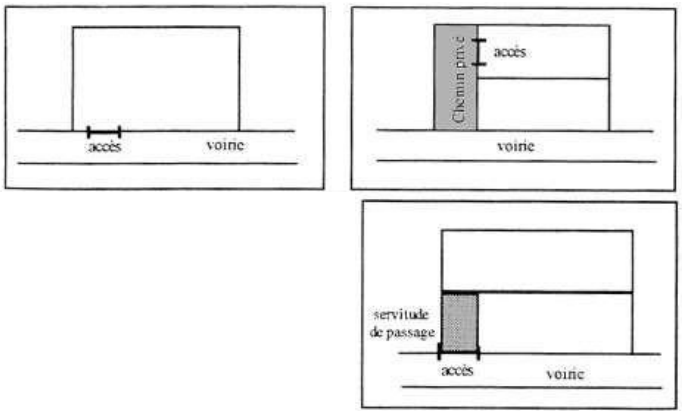
III - Équipement et réseaux

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

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Dans le cas contraire, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
Également, ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants,des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
Sauf impossibilité technique, les chemins d'accès privés devront être mutualisés afin d'éviter la multiplication d'accès donnant sur la voie publique.

Pour toute division de terrain, un seul accès par voie sera autorisé sur la voie publique, ou privée.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.
Tout nouvel accès devra respecter une largeur minimale :

- de 3,5 mètres de largeur si cet accès dessert 1 ou 2 logements.
- de 5 mètres de largeur si cet accès dessert plus de 2 logements.

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

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

Voies nouvelles :

Les voies publiques ou privées nouvelles, mais aussi les servitudes de passage, doivent correspondre, à minima, aux normes minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages et trafics qu'elles supportent. Elles seront aménagées pour assurer une circulation sécurisée des piétons et cycles.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 m. En cas de création de sens unique, la chaussée devra observer une largeur de 3,5 mètres minimum et un trottoir devra être réalisé.

Les voies publiques et privées nouvelles mais aussi les servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères… – de faire aisément demi-tour.

Article UA III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

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

III-2-2 : Assainissement

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

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

  Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Autres

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

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

- Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
- En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.
- Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.
- Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques

ZONES UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone représente les zones d'extensions pavillonnaires du village et des hameaux. Elle regroupe principalement des secteurs résidentiels avec quelques activités compatibles avec l'habitat dominant.

Six sous-secteurs se distinguent :

- **Le sous-secteur UBa** correspond aux secteurs pavillonnaires les plus denses proches du centre du bourg.
- **Le sous-secteur UBb** correspond aux secteurs pavillonnaires du bourg ayant une densité intermédiaire.
- **Le sous-secteur UBc** correspond aux secteurs pavillonnaires les plus diffus situés dans le bourg.
- **Le sous-secteur UBd** correspond au secteur Pré aux Chevaux.

- **Le sous-secteur UBh1** correspond aux secteurs pavillonnaires de densité intermédiaire des hameaux.
- **Le sous-secteur UBh2** correspond aux secteurs pavillonnaires les plus diffus situés dans les hameaux.

Ces secteurs doivent conserver leur vocation principale de quartiers d'habitation, pouvant être accompagnés d'équipements et services de proximité.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Le périmètre de protection de monument historique autour du château.
- Une sensibilité qualifiée de moyenne au risque de retrait-gonflement des sols argileux au niveau des hameaux de Chardonnet, Malassis et l'Alouetterie.
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.
- Le risque d'inondation du Petit Muce, de la Gloriette et de la Prédecelle.
- La présence de zones humides avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé.

- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les mesures sont détaillées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement écrit (page 7).

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type…) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UB2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UB2)

Zones et secteurs de zones		UBa	UBb	UBc	UBd	UBh1	UBh2
▪ **HABITAT**	• Logement						
	• Hébergement						
▪ **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES**	• Artisanat et commerce de détail,						
	• Restauration,						
	• Commerce de gros,						
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,						
	• Hébergement hôtelier et touristique,						
	• Cinéma						
▪ **ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public						
▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**	• Exploitation agricole						
	• Exploitation forestière						
▪ **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	• Industrie						
	• Entrepôt						
	• Bureau						
	• Centre de congrès et d'exposition						

Sont de plus interdits :

- Les changements de destination de locaux à des fins industrielles, agricoles ou d'entreposage.
- Les changements de destination de locaux commerciaux existants.
- Les installations et occupations suivantes :
  - les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage,
  - les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées,
  - les carrières et extraction de matériaux,
  - les installations de camping et les stationnements de caravanes,
  - les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s),
  - les ouvrages techniques de grande hauteur, de type antennes relais de téléphonie.
- Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau

- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme.

Article UB I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB I-1,

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

- **<u>Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU</u>**

Le patrimoine bâti remarquable repéré sur le document graphique est détaillé dans les fiches « patrimoine » du dossier de PLU, annexées en pièce n°4.2.

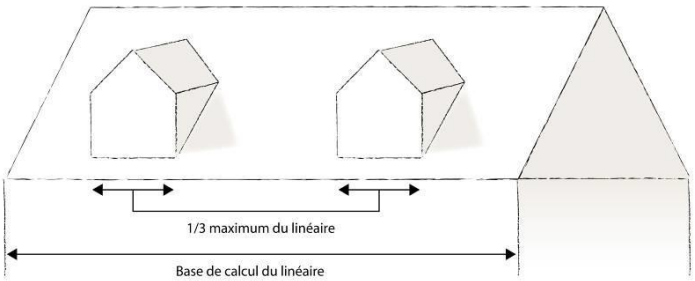
Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

Pour le patrimoine bâti « remarquable » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « intéressant » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- En cas de création d'ouvertures en façade, elles seront limitées et devront s'inspirer des gabarits et des rythmes des ouvertures existantes.
- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et dans le rampant de la toiture.
- En cas d'ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « repéré » : aucune protection particulière.

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

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

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la

réglementation en vigueur.

- **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**
  « En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.
  En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :
  - Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
  - La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
  - Les sous-sols y seront interdits.
  - Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

- **Dans les secteurs « Éléments de patrimoine paysager à protéger » identifiés au titre de l'article L151.23 du CU**
  En raison de leurs caractéristiques et sensibilités paysagères et environnementales, ces espaces n'ont pas vocation à accueillir d'urbanisation impactante. Ils font l'objet d'un repérage et de règles particulières au sein de la pièce n°4.3 du dossier de PLU.

  Des « cœurs d'îlots et fonds de parcelles », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
  Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :
  - les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables et qu'ils n'impactent pas le couvert végétalisé,
  - les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - les piscines non couvertes dans la limite de 20 m² de superficie maximum (margelles comprises)
  - les constructions annexes dans la limite de 20m² d'emprise au sol

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

  Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer

la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

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

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

- **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**
  Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les activités artisanales et commerciales de détails uniquement si elles sont compatibles avec leur environnement urbain et si elles n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies depuis moins de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre.

Article UB I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En secteurs UBa : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

En secteurs UBb, UBd et UBh1 : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UBc : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UBh2 : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol par bâtiment est fixée à une superficie de 200 m² maximum.

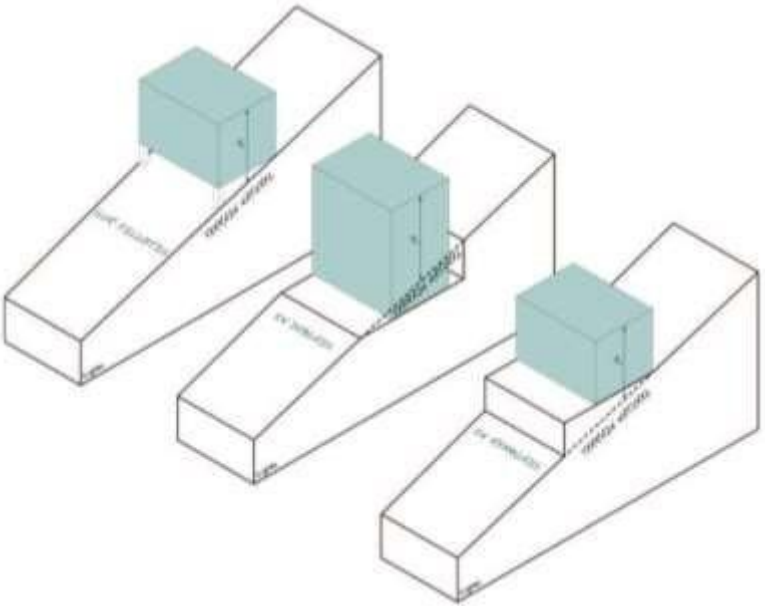
II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

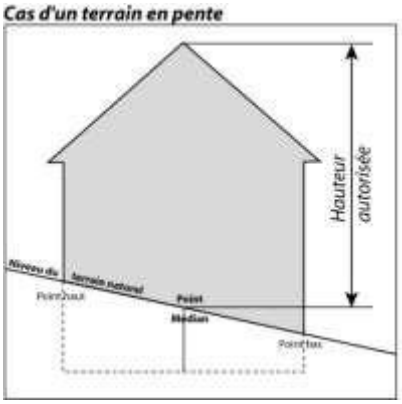
1. DÉFINITION

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

- Dans le cas d'un terrain monopente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.
- Dans le cas d'un terrain concerné par des pentes multiples, la hauteur moyenne sera déterminée à partir de la moyenne arithmétique des hauteurs du point médian de chaque façade de la construction.

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





2. RÈGLE GÉNÉRALE

En sous-secteur UBa, UBb, UBc, UBh1 et UBh2 :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 5 mètres à l'égout et à 8 mètres ~~9 mètres~~ au faîtage (R+C).
- La hauteur à l'acrotère des toitures terrasses est limitée à 7 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres ~~5 mètres~~ au faîtage, à 3 mètres en casde toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

En sous-secteur UBd :

- La hauteur des constructions principales est limitée à 6,5 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage (R+1+C).
- La hauteur à l'acrotère des toitures terrasses est limitée à 7 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres ~~5 mètres~~ au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les éoliennes, de toutes sortes, ne pourront dépasser d'une hauteur maximale de 1,5m de la ligne de faîtage sur la construction. En cas de terrain sans construction principale, la hauteur maximale ne pourra dépasser de plus de 1,5m la hauteur maximale fixée pour le sous-secteur dans lequel le terrain se localise.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

II-1-3 : Règles d'implantation

- ### … par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. MODALITÉS DE CALCUL :

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

3. REGLE GENERALE

En secteurs UBa, UBb, UBc, UBd et UBh1 : Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées **à au moins 5 mètres de l'alignement** des voies publiques et de la limite des voies privées

En secteur UBh2 : Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées **à au moins 8 mètres de l'alignement** des voies publiques et de la limite des voies privées.
De plus, au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, seuls seront autorisés la réhabilitation ou l'aménagement de bâtiments existants.

Les dispositions suivantes restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis ou prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre et sous réserve de permettre la réalisation d'un trottoir aux normes en vigueur.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

… par rapports aux limites séparatives

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

- La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :
  - au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
  - au moins 4 m en cas de façade aveugle.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative du fond de parcelle.
La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut sur une largeur maximale de 4 mètres mesurée à partir de la limite séparative.
- La longueur totale du bâtiment en limite séparative doit être inférieure ou égale à 10 mètres.

Les piscines et leurs annexes techniques devront être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative. La mesure est prise au bord de l'eau.

Les constructions annexes, telles que les abris de jardins, garages non accolés, peuvent être implantées :

- en limite séparative sur une longueur maximum de 10 mètres,
- en retrait d'au moins 2,5 mètres dans les autres cas.

Les éoliennes sur mat devront s'implanter à une distance au moins égale à leur hauteur des limites séparatives

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

En cas de construction voisine préexistante ayant une vue directe située à moins de 8 mètres de la limite séparative, l'implantation de la nouvelle construction devra observer un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce et de tout autre cours d'eau,

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE :

Une distance d'au moins 8 mètres ~~4 mètres~~ est imposée entre deux bâtiments non contigus, cette distance est portée à 16 mètres minimum en cas de façade comportant une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixe à verres translucide).

En outre, toute division de terrain bâti doit être réalisée afin de garantir le respect des règles d'implantation définies ci-après pour l'ensemble des constructions existantes ou à venir, à savoir :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
- au moins 4 m en cas de façade aveugle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions suivantes peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Les équipements publics ou collectifs, à caractère d'intérêt général.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface (abris de jardins, garage…). Cependant, un détachement minimal de 1,5 m devra être respecté entre une annexe et sa construction principale
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles.
- Aucune distance n'est imposée entre une piscine non couverte et la construction principale.
- Les éoliennes édifiées sur mât doivent être implantées à une distance de toute construction au moins identique à leur hauteur.

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

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

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

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

II-2-2 : Prescriptions générales

A. Volumes et terrassements

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

B. Toitures

- Les toitures feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public.
- Les couvertures terrasses sont autorisées, à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.
- Les éoliennes devront cependant être limitées à 1,5m au-dessus de la ligne de faîtage sur la construction.

***C.* Les matériaux**

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit pour les constructions principales, mais autorisé pour les annexes, sous réserve de précautions vis-à-vis du risque de présence d'amiante (des informations sont reportées en annexe au sein du guide *Bricolage dans votre logement, Attention à l'amiante* !).
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.
- Les teintes des tuiles et leurs densités seront choisies parmi celles proposées au sein du nuancier proposé par le PNR de la haute Vallée de Chevreuse.

D. Façades

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

Les matériaux

- Les constructions principales, annexes et ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les teintes des matériaux et d'enduits seront choisies parmi les éléments traditionnels préconisés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. En outre l'utilisation de couleur blanche est interdite.

E. <u>Clôtures</u>

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les murs enduits auront des teintes proches des murs traditionnels. Si besoin : se référer au guide éco-jardin, aux guides couleurs et au cahier de recommandations architecturales du PNR, reportées en annexes du présent règlement.
- Les murs de pierres recensés au titre de l'article L 151-19 seront conservés ou restaurés de façon à préserver leur aspect général et les ambiances sur les espaces publics. Des percements dans les murs existants seront autorisés pour le strict nécessaire : passage des piétons et de véhicules pour assurer la desserte des propriétés concernées, et sous réserve de préservation des ruissellements.
- Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout autre terrain.
- Elles devront, dans la mesure du possible, permettre le passage de la petite faune ; en particulier le long des limites de parcelles contiguës avec des zones classées soit en zone A, N ou couvertes par un EBC.

Sur les voies

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 1,5 mètres de hauteur et seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres,
- soit par un muret, pouvant être surmonté de grille en bois, en aluminium ou en PVC.
- en suivant l'alignement de la voie.

En limites séparatives

Les clôtures seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres de 1,8 mètres de hauteur maximum.
- soit en grillages de 1,8 mètres de hauteur maximum, doublés de haies d'essences locales,
- soit en claustras en bois,
- soit en haies végétalisées d'essences locales (cf. recommandations PNR).

- <u>Pour les zones de contact avec des espaces ouverts (champs, prairies, etc.</u>), les traitements de la limite devront prendre en compte la perception lointaine et l'enjeu de cohérence écologique et paysagère de la frange. Les traitements trop impactant pourront être refusés, notamment les murs pleins de couleur claire. En particulier en limite des hameaux de Malassis,de Chardonnet et d'Ardillières.

- <u>Pour les zones de contact avec les cours d'eau et plans d'eau :</u> lorsque les usages de la parcelle le permettent, la limite n'aura pas de clôture. Si une clôture est nécessaire, il pourra s'agir d'un grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.). Elle devra ménager suffisamment de perméabilité pour la petite faune. Il est recommandé de l'implanter légèrement en retrait du haut de berge afin de laisser une ripisylve (végétation de bords de rivière) naturelle se développer.

- <u>Au sein des hameaux</u> : l'aspect des clôtures doit tendre vers un aspect naturel et rural (limiter les clôtures, leur hauteur ou leur opacité, privilégier les haies libres, limiter les éléments industriels/standardisés, etc.). Les murs pleins peuvent être justifiés par la présence du bâti ancien.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

F. Les antennes paraboliques et systèmes de réception doivent être dissimulés, dans la mesure du possible, par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avecle support.

G. Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'épaisseur de la couverture sauf impossibilité technique (bâti ancien).

H. Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

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

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

1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES :

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

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE :

CES DISPOSITIONS SONT APPLICABLES A TOUTE NOUVELLE INSTALATION

- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. L'installation de dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

- L'installation d'une éolienne devra être réalisée dans le respect de la cohérence architecturale et paysagère du site.

- Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

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

- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut

(impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DÉCHETS

- Les constructions autorisées individuelles doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour le stockage des différents conteneurs de tris des ordures ménagères. La surface minimum préconisée est de 3m².

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il faut appliquer les préconisations du syndicat de collecte et traitement des ordures ménagère dont dépend la commune. :

- En cas de préconisations de conteneurs enterrés, ils doivent être implantés à proximité des voies d'accès.

- En cas de préconisations pour des des conteneurs de collecte sélective des ordures ménagères, il doit être prévu une aire aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.

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

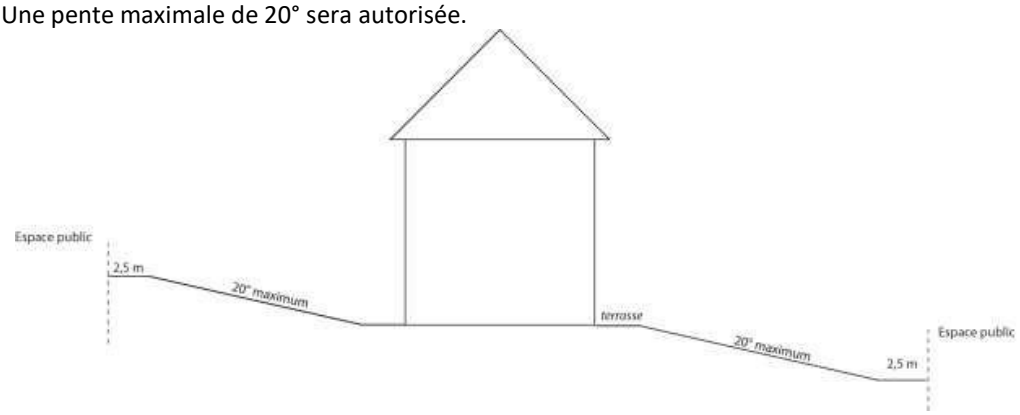
- Les arbres de haute tige doivent être préservés.
- Pour toute opération de construction, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.
- Les plantations nouvelles devront respecter :
  - Une distance minimale de 0.50 mètres de la limite séparative pour les plantations dîtes de basse tige (ne dépassant pas 2m),
  - Une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative pour les plantations dîtes de haute tige (destinées à dépasser 2m de hauteur).
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et/ou perméable de type Evergreen ou équivalent et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.
- Les alignements constitués d'une seule essence de conifères de type thuya/épicéa sont à éviter ; Privilégier plutôt les alignements constitués d'essences mélangées et locales.

- Pour les limites de terrain situées au contact d'espaces boisés :
  Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif. Les essences seront réparties pour une hauteur de l'ourlet croissant vers la forêt. L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.

- Pour les limites de terrain situées au contact de cours d'eau et plans d'eau :
  Une bande de 5m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Le dépôt de matières végétales (tontes et coupes de haies) y est à proscrire pour ne pas altérer la qualité de l'eau et nuire au bon écoulement. Il est souhaitable de laisser une végétation naturelle se développer sur la berge et ses abords. En cas de plantations, des espèces locales compatibles avec la proximité du milieu aquatique seront choisies (ex : saules, aulnes, iris jaune, etc.). Une attention particulière est à porter aux espèces exotiques invasives, afin d'éviter leur implantation et leur prolifération.

- En cas d'affouillement et/ou d'exhaussement de terre liés à l'aménagement d'un terrain :
  - Le pied de talus et/ou le pied de pente devra être situé à au moins 2,5 mètres de la limite séparative,

- Une pente maximale de 20° sera autorisée.



- **En zone UBa** : une part de 60% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- **En zones UBb, UBc, Ubd, UBh1 :** une part de 65% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- **En zone UBh2 :** une part de 75% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traité en espace perméable.

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Article UB II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

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

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

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

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

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

Les places de jour sont situées sur les parcelles d'habitat individuel ou groupé, elles doivent rester en permanence non closes depuis la voie d'accès.

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

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

- ***Pour les constructions nouvelles et/ou extensions à usage d'habitation :***

Il est exigé au minimum 2 places de stationnements non couvertes par logement.

À partir de 2 places nécessaires, au moins 1 place de jour sur le terrain devra être réalisée. Dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 2 logements réalisés, sur les espaces collectifs.
En cas d'extension de constructions principales : 1 place supplémentaire sera requise par tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée, dans la limite de 2 places par logement.

- ***Pour les constructions à usage de service ou d'activités :***
  Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination), avec un minimum de 30% de la surface de plancher.

- ***Pour les constructions à usage de bureau :***
  Il sera réalisé 1 place pour 55 m² de surface de plancher de bureau.

- ***Pour les constructions à usage d'équipements :***
  Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

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

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

- ***Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :***
  - Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

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

- ***Pour les établissements scolaires :***
  - Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
  - Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves ;
  - Autres : une place pour 3 à 5 étudiants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

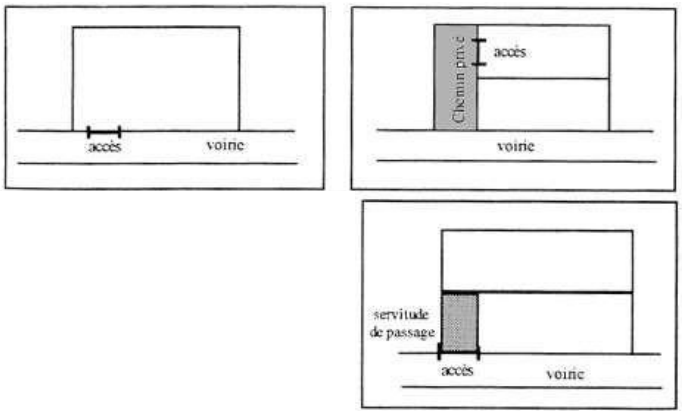
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

III - Équipement et réseaux

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

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Dans le cas contraire, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale, ni accentuer le risque de ruissellement. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
Également, ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants,des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
Sauf impossibilité technique, les chemins d'accès privés devront être mutualisés afin d'éviter la multiplication d'accès donnant sur la voie publique.

Pour toute division de terrain, un seul accès par voie sera autorisé sur la voie publique, ou privée.

Hors secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation, aucun nouvel accès ne pourra se faire depuis les parcs de stationnement public, ni depuis la RD988 et la RD838. Tout nouvel accès devra respecter une largeur minimale :

- de 3,5 mètres de largeur si cet accès dessert 1 ou 2 logements.
- de 5 mètres de largeur si cet accès dessert plus de 2 logements.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

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

Voies nouvelles :

Les voies publiques ou privées nouvelles, mais aussi les servitudes de passage, doivent correspondre, à minima, aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages et trafics qu'elles supportent. Elles seront aménagées pour assurer une circulation sécurisée des piétons et cycles.
En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 m. En cas de création de sens unique, la chaussée devra observer une largeur de 3,5 mètres minimum et un trottoir devra être réalisé.

Les voies publiques et privées nouvelles mais aussi les servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères… – de faire aisément demi-tour.

Article UB III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

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

III-2-2 : Assainissement

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

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.

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

3. Autres

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

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

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

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

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.
Il devra être prévu un fourreau supplémentaire pour anticiper les évolutions technologiques

ZONES UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone accueille les principales activités de la commune. Elle concerne les hameaux de Bajolet et de l'Alouetterie au Sud du territoire, ainsi que d'Ardillières à l'Est du territoire.

La vocation dominante d'activités doit être maintenue. Aussi, les dispositions réglementaires visent à :

- permettre aux activités et pôles d'activités de se maintenir et de se développer,
- renforcer leur attractivité à travers l'amélioration des accès et dessertes, la valorisation de leur qualité urbaine, architecturale et environnementale.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Une sensibilité qualifiée de moyenne au risque de retrait-gonflement des sols argileux au niveau du hameau de Bajolet.
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.
- La présence de zones avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type…) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UI2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UI2)

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

Sont de plus interdits :

- Les changements de destination de locaux :
  - à des fins agricoles,
  - à des fins industrielles sur Ardillières.
- Les installations et occupations suivantes :
  - les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage,
  - les carrières et extraction de matériaux,
  - les installations de camping et les stationnements de caravanes,
  - les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s),
  - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau

Article UI I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UI I-1,

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

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

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

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

- **Secteurs situés aux abords d'une route classée à « grande circulation »**
  En bordure de l'A10 et de la RD 838, à l'ouest du territoire, l'article L 111-8 du code de l'urbanisme s'applique. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A10 et de 75 mètres de part et d'autre de la RD 838, les espaces concernés demeures inconstructibles sans une étude prévue à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme.

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

  Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;

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

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

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

- **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**
  Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

- **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**
  « En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.
  En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :
  - Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
  - La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
  - Les sous-sols y seront interdits.
  - Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des éléments autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies depuis moins de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre.

Article UI I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

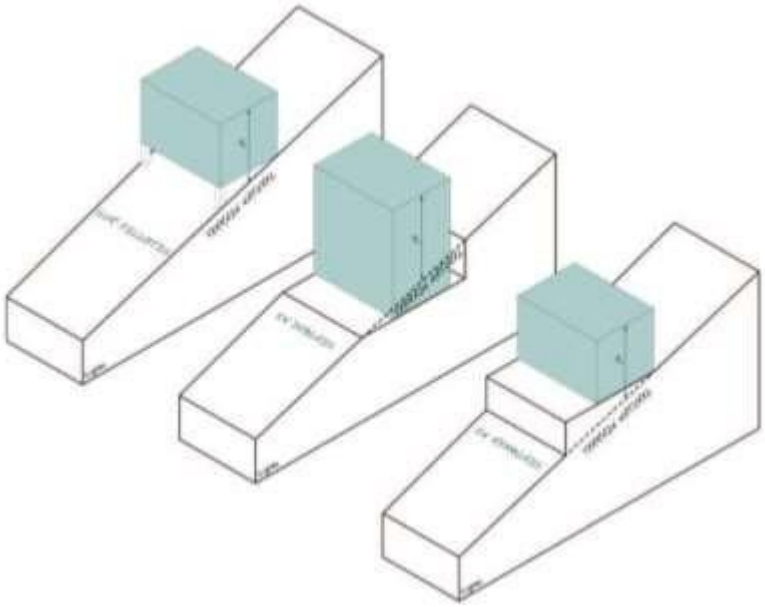
II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

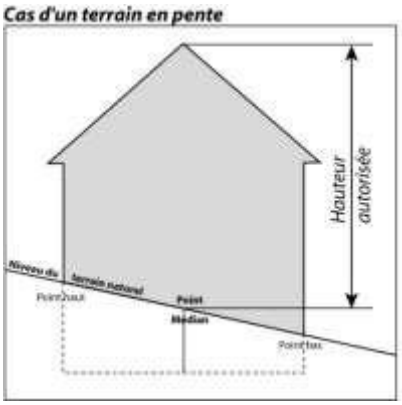
1. DÉFINITION

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

- Dans le cas d'un terrain monopente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.
- Dans le cas d'un terrain concerné par des pentes multiples, la hauteur moyenne sera déterminée à partir de la moyenne arithmétique des hauteurs du point médian de chaque façade de la construction.

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





2. RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 10 mètres.** Elle ne tient pas compte des cheminées autres installations ou ouvrages techniques de toiture jugés indispensables au bon fonctionnement de la construction.

- Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres en cas de toiture terrasse.
- En cas d'annexe implantée en limite séparative et à toiture monopente, la hauteur à l'égout en limite séparative sera limitée au maximum à 3m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les éoliennes ne pourront dépasser d'une hauteur maximale de 1,5m de la ligne de faîtage sur la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
  - Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

II-1-3 : Règles d'implantation

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

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. MODALITÉS DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.
Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².
Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions seront implantées à au moins :

- 15 mètres de l'alignement de la RD 838,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques et de la limite des voies privées.

Les dispositions suivantes restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis ou prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

- Ces reculs ne s'appliquent pas en limite des voies S.N.C.F sous réserve du respect des servitudes afférentes.
- Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les dispositifs de rétention d'eaux pluviales avec traitement naturel. Ces installations peuvent s'implanter avec un retrait différent à partir de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement pour permettre une meilleure intégration dans le site et en favoriser l'accès.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.

- **… par rapports aux limites séparatives**

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les éoliennes devront être implantées à une distance au moins égale à leur hauteur des limites séparatives.

Pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce et de tout autre cours d'eau ;

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE :

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 8 mètres minimum en cas de façade comportant une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixe à verres translucide).

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions suivantes peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Les équipements publics ou collectifs, à caractère d'intérêt général.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface (abris de jardins, garage…).
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.

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

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

- ***Préconisations en faveur du développement durable***

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

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

II-2-2 : Prescriptions générales

A. Volumes et terrassements

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

B. Toitures

- Les toitures feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public.
- Les couvertures terrasses sont autorisées, à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.
- En cas d'extension, les toitures doivent être conformes à celles du bâtiment existant en termes de choix de matériaux et de pentes

C. Façades

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

Les matériaux

- Les constructions principales, annexes et ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les teintes des matériaux et d'enduits seront choisies parmi les éléments traditionnels préconisés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

D. <u>Clôtures</u>

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux, en canisses ou en grillages pleins et opaques sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.
- Les murs enduits auront des teintes proches des murs traditionnels. Si besoin : se référer au guide éco-jardin, aux guides couleurs et au cahier de recommandations architecturales du PNR, reportées en annexes du présent règlement.
- Les murs de pierres recensés au titre de l'article L 151-19 seront conservés ou restaurés de façon à préserver leur aspect général et les ambiances sur les espaces publics. Des percements dans les murs existants seront autorisés pour le strict nécessaire : passage des piétons et de véhicules pour assurer la desserte des propriétés concernées, et sous réserve de préservation des ruissellements.
- Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout autre terrain.
- Elles devront, dans la mesure du possible, permettre le passage de la petite faune ; en particulier le long des limites de parcelles contiguës avec des zones classées soit en zone A, N ou couvertes par un EBC.

Sur les voies

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 1,8 mètres de hauteur et seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres,
- soit par un muret, pouvant être surmonté de grille (selon recommandations du PNR),
- soit par un grillage doublé d'une haie d'essences locales.
  Aucune des solutions n'est privilégiée, mais une recherche d'harmonisation par opération devra être recherchée.

En limite séparative

- Les clôtures seront réalisées en grillage galvanisé et plastifié de 1,8 mètres de hauteur, doublé d'une haie d'essences locales.

- <u>Pour les zones de contact avec des espaces ouverts (champs, prairies, etc.</u>), les traitements de la limite devront prendre en compte la perception lointaine et l'enjeu de cohérence écologique et paysagère de la frange. Les traitements trop impactant pourront être refusés, notamment les murs pleins de couleur claire. En particulier en limite des hameaux de Malassis, de Chardonnet et d'Ardillières.

- <u>Pour les zones de contact avec les cours d'eau et plans d'eau</u> : lorsque les usages de la parcelle le permettent, la limite n'aura pas de clôture. Si une clôture est nécessaire, il pourra s'agir d'un grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.). Elle devra ménager suffisamment de perméabilité pour la petite faune. Il est recommandé de l'implanter légèrement en retrait du haut de berge afin de laisser une ripisylve (végétation de bords de rivière) naturelle se développer.

- <u>Au sein des hameaux</u> : l'aspect des clôtures doit tendre vers un aspect naturel et rural (limiter les clôtures, leur hauteur ou leur opacité, privilégier les haies libres, limiter les éléments industriels/standardisés, etc.). Les murs pleins peuvent être justifiés par la présence du bâti ancien.

<u>DISPOSITIONS PARTICULIERES</u>

A. Les antennes paraboliques et systèmes de réception doivent être dissimulés, dans la mesure du possible, par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avecle support.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES :

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

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE :

- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. L'installation de dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

- Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

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

- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DÉCHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

- Pour les bâtiments recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.

- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

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

- Une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.
- Les arbres de haute tige doivent être préservés.
- Pour toute opération de construction, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.
    - Les plantations nouvelles devront respecter :
    - Une distance minimale de 0.50 mètres de la limite séparative pour les plantations dîtes de basse tige (ne dépassant pas 2m),
    - Une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative pour les plantations dîtes de haute tige

(destinées à dépasser 2m de hauteur).

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et/ou perméable de type Evergreen ou équivalent et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par desessences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.
- Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
- Les installations nuisantes et stockages ou dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

- Pour les limites de terrain situées au contact d'espaces boisés :
  Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif. Les essences seront réparties pour une hauteur de l'ourlet croissant vers la forêt. L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.

- Pour les limites de terrain situées au contact de cours d'eau et plans d'eau :
  Une bande de 5m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Le dépôt de matières végétales (tontes et coupes de haies) y est à proscrire pour ne pas altérer la qualité de l'eau et nuire au bon écoulement. Il est souhaitable de laisser une végétation naturelle se développer sur la bergeet ses abords. En cas de plantations, des espèces locales compatibles avec la proximité du milieu aquatique seront choisies (ex : saules, aulnes, iris jaune, etc.). Une attention particulière est à porter aux espèces exotiques invasives, afin d'éviter leur implantation et leur prolifération.

Article UI II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

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

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

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

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

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

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

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver, sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement-déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

- ***Pour les constructions nouvelles et/ou extensions à usage d'habitation lié au gardiennage :***
  - Un minimum de 2 places par logement.

- ***Pour les constructions à usage de service ou d'activités :***
  Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement.

- ***Pour les constructions à usage de bureau :***
  Il sera réalisé 1 place pour 55 m² de surface de plancher de bureau.

- ***Pour les autres constructions :***
  Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination), avec un minimum de 30% de la surface de plancher.

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

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

- ***Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :***
  - Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

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

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

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

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

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

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

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

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

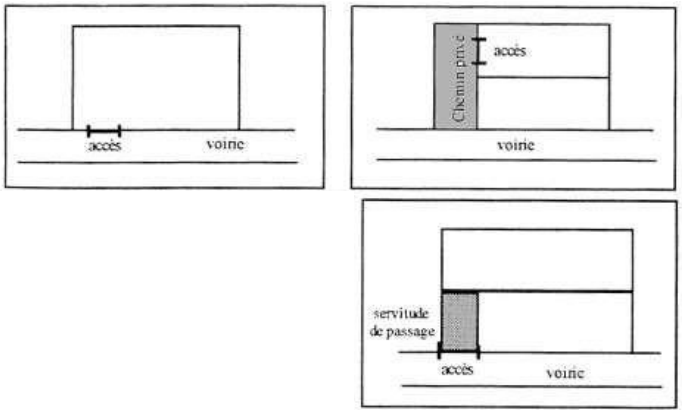
III - Équipement et réseaux

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

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Dans le cas contraire, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
Également, ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour toute division de terrain, un seul accès par voie sera autorisé sur la voie publique.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Aucun nouvel accès ne pourra être aménagé sur la RD838, hormis ceux prévu dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

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

Voies nouvelles :

Les voies publiques ou privées nouvelles, mais aussi les servitudes de passage, doivent correspondre, à minima, aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages et trafics qu'elles supportent. Elles seront aménagées pour assurer une circulation sécurisée des piétons et cycles.
Leur largeur est de 8 mètres minimum (dont 5 mètres minimum de chaussée).

Les voies publiques et privées nouvelles mais aussi les servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères… – de faire aisément demi-tour.

Article UI III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

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

III-2-2 : Assainissement

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

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Autres

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

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

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

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

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques

ZONES UL

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone concerne les secteurs d'équipements collectifs, publics ou privés, et les installations qui y sont liées.

Elles sont regroupées sur le bourg : le pôle sportif, les écoles et l'APHP, le cimetière, la mairie, l'ensemble culturel, le parc des Thermes et un ensemble dans le cœur du bourg

Les dispositions réglementaires visent à préserver le caractère public ou collectif de ces espaces et à y limiter les constructions diverses pour y privilégier la vocation d'intérêt collectif et d'équipements communs.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :
- Le périmètre de protection de monument historique autour du château.
- Le risque d'inondation du Petit Muce et de la Prédecelle.
- La présence de zones avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les mesures sont détaillées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement écrit (page 7).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type…) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UL2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir UL2)

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

Sont de plus interdits :

- Les changements de destination de locaux à des fins industrielles ou d'entreposage.
- Les installations et occupations suivantes :
  - les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage,
  - les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées,
  - les carrières et extraction de matériaux,
  - les installations de camping et les stationnements de caravanes,
  - les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s),
  - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public,
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau

Article UL I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Le patrimoine bâti remarquable repéré sur le document graphique est détaillé dans les fiches « patrimoine » du dossier de PLU, annexées en pièce n°4.2.

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

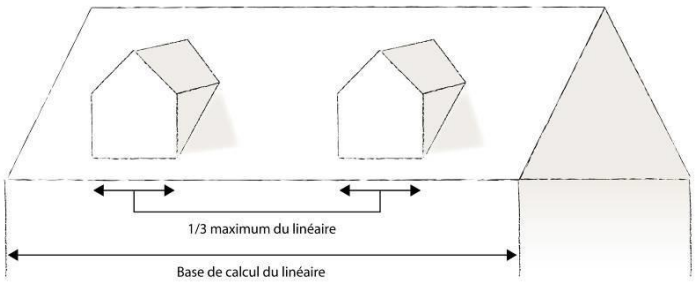
Pour le patrimoine bâti « remarquable » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « intéressant » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.

- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- En cas de création d'ouvertures en façade, elles seront limitées et devront s'inspirer des gabarits et des rythmes des ouvertures existantes.
- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et dans le rampant de la toiture.
- En cas d'ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « repéré » : aucune protection particulière.

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

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

- **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**

  « En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction

Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.

En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
- Les sous-sols y seront interdits.
- Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

- **Secteurs concernés par les zones humides**

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

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

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

- **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions, extensions ou aménagements à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des éléments autorisés dans la zone.
- Les constructions, extensions ou aménagements à usage d'hébergement, uniquement s'ils sont liés à une activité d'intérêt public.
- Les activités artisanales et commerciales de détails uniquement si :
  - elles sont compatibles avec leur environnement urbain,
  - elles n'entraînent pas de gênes ou nuisances pour le voisinage,
  - elles sont directement associées à des activités publiques,
  - elles représentent une surface de plancher inférieure à 300 m².
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies depuis moins de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites

après sinistre.

Article UL I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

1. DÉFINITION

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

2. RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur de toutes constructions est limitée à 16 mètres maximum, avec R+2+C maximum.
Les toitures terrasses sont autorisées.

II-1-3 : Règles d'implantation

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

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. MODALITÉS DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.
Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².
Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les nouvelles constructions seront implantées **à au moins 5 mètres de l'alignement** des voies.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

- Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les dispositifs de rétention d'eaux pluviales avec traitement

naturel. Ces installations peuvent s'implanter avec un retrait différent à partir de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement pour permettre une meilleure intégration dans le site et en favoriser l'accès.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.

- **… par rapports aux limites séparatives**

Pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce et de tout autre cours d'eau,

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

Non réglementé.

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

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

- ***Préconisations en faveur du développement durable***

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

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

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

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

le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

II-2-2 : Prescriptions générales

A. ***Toitures :*** En cas d'extension, les toitures doivent être conformes à celles du bâtiment existant en termes de choix de matériaux et de pentes. Les toitures terrasses sont autorisées.

B. Clôtures :

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les murs enduits auront des teintes proches des murs traditionnels. Si besoin : se référer au guide éco-jardin, aux guides couleurs et au cahier de recommandations architecturales du PNR, reportées en annexes du présent règlement.
- Les murs de pierres recensés au titre de l'article L 151-19 seront conservés ou restaurés de façon à préserver leur aspect général et les ambiances sur les espaces publics.
- Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout autre terrain.
- Elles devront, dans la mesure du possible, permettre le passage de la petite faune ; en particulier le long des limites de parcelles contiguës avec des zones classées soit en zone A, N ou couvertes par un EBC.

- Pour les zones de contact avec des espaces ouverts (champs, prairies, etc.), les traitements de la limite devront prendre en compte la perception lointaine et l'enjeu de cohérence écologique et paysagère de la frange. Les traitements trop impactant pourront être refusés, notamment les murs pleins de couleur claire.

- Pour les zones de contact avec les cours d'eau et plans d'eau : lorsque les usages de la parcelle le permettent, la limite n'aura pas de clôture. Si une clôture est nécessaire, il pourra s'agir d'un grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.). Elle devra ménager suffisamment de perméabilité pour la petite faune. Il est recommandé de l'implanter légèrement enretrait du haut de berge afin de laisser une ripisylve (végétation de bords de rivière) naturelle se développer.

- Les clôtures en barbelés et plaques béton entre poteaux sont interdites.

C. Insertion paysagère des antennes-relais

- L'implantation des antennes relais (installations relevant de la destination des équipements d'intérêt collectif et services publics) doit rechercher prioritairement la mutualisation avec des structures existantes ou la proximité immédiate d'implantation et la dissimulation ou l'intégration par des éléments bâtis/arbres de haute tige lorsque cela est possible, afin d'atténuer l'impact visuel depuis l'espace public et les points de vue lointains.
- Hauteurs et volumes des antennes doivent être strictement limitées au nécessaire, et la silhouette des pylônes optimisée (treillis ajouré, fûts affinés) pour réduire la perception dans le paysage ; un habillage mimétique peut être exigé lorsque pertinent, sous réserve de ne pas générer un effet volumétrique plus impactant.
- Les dispositifs techniques (armoires, transformateurs, clôtures, gaines, câbles) doivent être regroupés, traités en teintes mates et sombres non réfléchissantes, et masqués par des écrans végétaux diversifiés adaptés au site (haies, bosquets, plantations d'alignement)

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES :

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

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE :

- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. L'installation de dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

- Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

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

- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DÉCHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface enadéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.

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

- Une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

- Les arbres de haute tige doivent être préservés.
- Pour toute opération de construction, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.
    - Les plantations nouvelles devront respecter :
    - Une distance minimale de 0.50 mètres de la limite séparative pour les plantations dîtes de basse tige (ne dépassant pas 2m),
    - Une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative pour les plantations dîtes de haute tige (destinées à dépasser 2m de hauteur).

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et/ou perméable de type Evergreen ou équivalent et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.

- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.-

- Pour les limites de terrain situées au contact d'espaces boisés :
  Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif. Les essences seront réparties pour une hauteur de l'ourlet croissant vers la forêt. L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.

- Pour les limites de terrain situées au contact de cours d'eau et plans d'eau :
  Une bande de 5m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Le dépôt de matières végétales (tontes et coupes de haies) y est à proscrire pour ne pas altérer la qualité de l'eau et nuire au bon écoulement. Il est souhaitable de laisser une végétation naturelle se développer sur la berge et ses abords. En cas de plantations, des espèces locales compatibles avec la proximité du milieu aquatique seront choisies (ex : saules, aulnes, iris jaune, etc.). Une attention particulière est à porter aux espèces exotiques invasives, afin d'éviter leur implantation et leur prolifération.

Article UL II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

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

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

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, répondant aux normes suivantes :

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

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

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

- ***Pour les constructions nouvelles et/ou extensions à usage d'habitation :***
  - 2 places par logement individuel,
  - 1 place / 60 m² de surface de plancher en habitat collectif,

  Dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 2 logements réalisés, sur les espaces collectifs.

- ***Pour les constructions à usage d'équipements :***
  Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

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

- ***Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :***
  - A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en

fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

- ***Pour les activités autorisées :***
  - A minima une place pour dix employés.
  - Des places visiteurs devront également être prévues

- ***Pour les établissements scolaires :***
  - Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
  - Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves ;
  - Autres : une place pour 3 à 5 étudiants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III - Équipement et réseaux

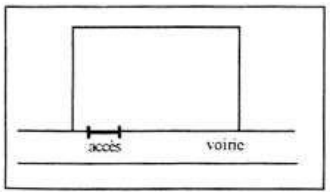
Article UL III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

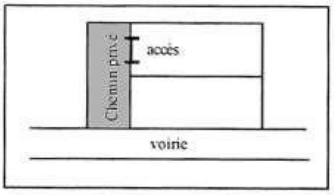
III-1-1 : Accès

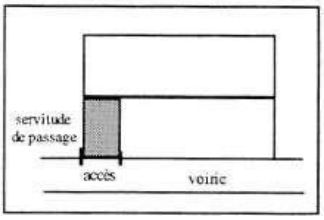
Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Dans le cas contraire, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage

instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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







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

Également, ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants,des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

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

Voies nouvelles :

Les voies publiques ou privées nouvelles, mais aussi les servitudes de passage, doivent correspondre, à minima, aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages et trafics qu'elles supportent. Elles seront aménagées pour assurer une circulation sécurisée des piétons et cycles.

Les voies publiques et privées nouvelles mais aussi les servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères… – de faire aisément demi-tour.

Article UL III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

III-2-2 : Assainissement

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

1. **Eaux usées**

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

2. **Eaux pluviales**

   - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
   - Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
   - Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
   - Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.

3. **Autres**

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

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

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

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONES 1AUI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future dont la réalisation est prévue à court ou moyen terme. Son urbanisation est subordonnée à la réalisation d'un projet d'ensemble définissant un aménagement cohérent de la zone.

Elle répond à un principe de phasage progressif : elle sera urbanisée dans un premier temps, puis la zone 2AU dans un second temps.

Les dispositions réglementaires s'inscrivent dans les orientations fixées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et reprennent celles de la zone urbaine prévue à terme (zone UI).

- Certaines parties de cette zone sont concernées par les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type…) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir 1AUI2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir 1AUI2)

	Zones et secteurs de zones	1AUI
▪ **HABITAT**	• Logement	
	• Hébergement	
▪ **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES**	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
	• Cinéma	
▪ **ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	
▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**	• Exploitation agricole	
	• Exploitation forestière	
▪ **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- Les changements de destination de locaux à des fins industrielles, agricoles ou d'entreposage.
- Les installations et occupations suivantes :
  - les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage,
  - les carrières et extraction de matériaux,
  - les installations de camping et les stationnements de caravanes,
  - les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s),
  - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau

Article 1AUI I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

- **Secteurs situés aux abords d'une route classée à « grande circulation »**

  En bordure de l'A10 et de la RD 838, à l'ouest du territoire, l'article L 111-8 du code de l'urbanisme s'applique. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A10 et de 75 mètres de part et d'autre de la RD 838, les espaces concernés demeures inconstructibles sans une étude prévue à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme.

- **Secteurs concernés par les zones humides**

  En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

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

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

- **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**
  Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

- **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**
  « En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.
  En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :
  - Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
  - La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
  - Les sous-sols y seront interdits.
  - Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des éléments autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions régulièrement démolies depuis moins de 5 ans.
- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre.

Article 1AUI I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUI II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

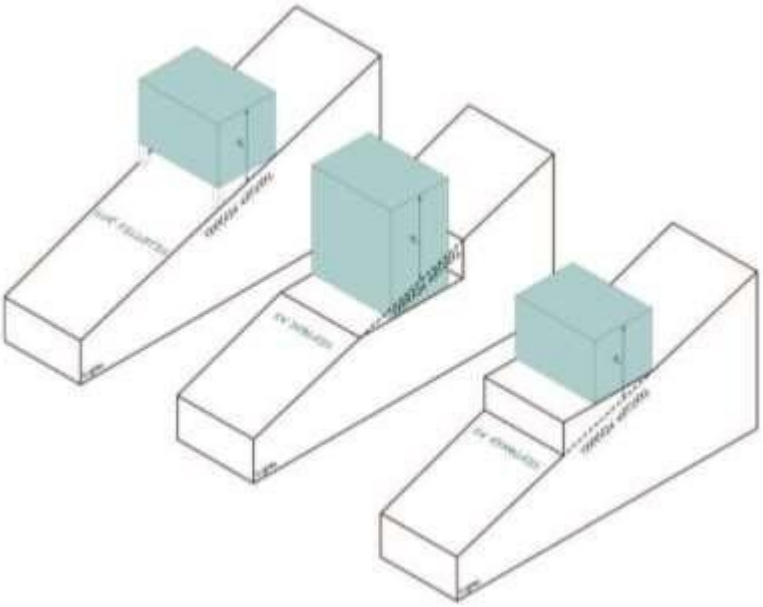
II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

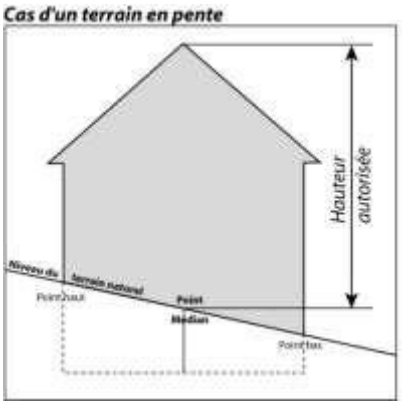
1. DÉFINITION

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

- Dans le cas d'un terrain monopente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.
- Dans le cas d'un terrain concerné par des pentes multiples, la hauteur moyenne sera déterminée à partir de la moyenne arithmétique des hauteurs du point médian de chaque façade de la construction.

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





2. RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 10 mètres.** Elle ne tient pas compte des cheminées autres installations ou ouvrages techniques de toiture jugés indispensables au bon fonctionnement de la construction.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les éoliennes ne pourront dépasser d'une hauteur maximale de 1,5m de la ligne de faîtage sur la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

II-1-3 : Règles d'implantation

• … par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. MODALITÉS DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.
Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².
Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques et de la limite des voies privées.
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

- Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les dispositifs de rétention d'eaux pluviales avec traitement naturel. Ces installations peuvent s'implanter avec un retrait différent à partir de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement pour permettre une meilleure intégration dans le site et en favoriser l'accès.

• … par rapports aux limites séparatives

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

Les constructions doivent s'implanter **en retrait** de la limite séparative, à :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixes à verres translucides),
- au moins 4 m en cas de façade aveugle.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les éoliennes devront être implantées à une distance au moins égale à leur hauteur des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE :

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 8 mètres minimum en cas de façade comportant une vue directe (hors porte d'entrée ou châssis fixe à verres translucide).

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions suivantes peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Les équipements publics ou collectifs, à caractère d'intérêt général.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface (abris de jardins, garage…).
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, ne respectant pas ces règles, sous réserve de la conformité des normes en vigueur, et ce dans les volumes existants avant sinistre.

Article 1AUI II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

- ***Préconisations en faveur du développement durable***

  Pour les projets d'aménagement d'ensemble, ils doivent s'inscrire dans une démarche de Développement Durable, avec le développement et la promotion de dispositifs de performance environnementale : plan

masse et ensoleillement, conception bioclimatique, limitation de l'impact visuel du stationnement des véhicules, collecte des déchets sélective, noues végétales et gestion des eaux pluviales, traitements paysagers, maillage de circulations douces.

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

II-2-2 : Prescriptions générales

A. *Volumes et terrassements*

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

B. *Toitures*

- Les toitures feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public.
- Les couvertures terrasses sont autorisées, à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.
- En cas d'extension, les toitures doivent être conformes à celles du bâtiment existant en termes de choix de matériaux et de pentes

C. *Façades*

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

Les matériaux

- Les constructions principales, annexes et ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les teintes des matériaux et d'enduits seront choisies parmi les éléments traditionnels préconisés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

D. *Clôtures*

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux, en canisses ou en grillages pleins et opaques sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout autre terrain.

Sur les voies

Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 1,8 mètres de hauteur et seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres,
- soit par un muret, pouvant être surmonté de grille (selon recommandations du PNR),
- soit par un grillage doublé d'une haie d'essences locales.
  Aucune des solutions n'est privilégiée, mais une recherche d'harmonisation par opération devra être recherchée.

En limite séparative

Les clôtures seront réalisées en grillage galvanisé et plastifié de 1,8 mètres de hauteur, doublé d'une haie d'essences locales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

A. Les antennes paraboliques et systèmes de réception doivent être dissimulés, dans la mesure du possible, par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avecle support.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES :

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

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE :

- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. L'installation de dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

- Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

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

- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DÉCHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

- Pour les bâtiments recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.

- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

Article 1AUI II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les arbres de haute tige doivent être préservés.
- Pour toute opération de construction, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.
    - Les plantations nouvelles devront respecter :
    - Une distance minimale de 0.50 mètres de la limite séparative pour les plantations dîtes de basse tige (ne dépassant pas 2m),
    - Une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative pour les plantations dîtes de haute tige (destinées à dépasser 2m de hauteur).
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et/ou perméable de type Evergreen ou équivalent et seront intégrées dans l'environnement
rural qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences conformes aux essences locales préconisées par le PNR.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain.
- Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
- Les installations nuisantes et stockages ou dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Article 1AUI II-4 - Stationnement

1) <u>PRINCIPES</u>

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

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

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

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

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

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

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver, sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement-déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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

- ***Pour les constructions nouvelles et/ou extensions à usage d'habitation lié au gardiennage :***
    - Un minimum de 2 places par logement.

- ***Pour les constructions à usage de service ou d'activités :***
  Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement.

- ***Pour les autres constructions :***
  Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination), avec un minimum de 30% de la surface de plancher.

3) NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES DEUX-ROUES

- ***Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :***
  - Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III - Équipement et réseaux

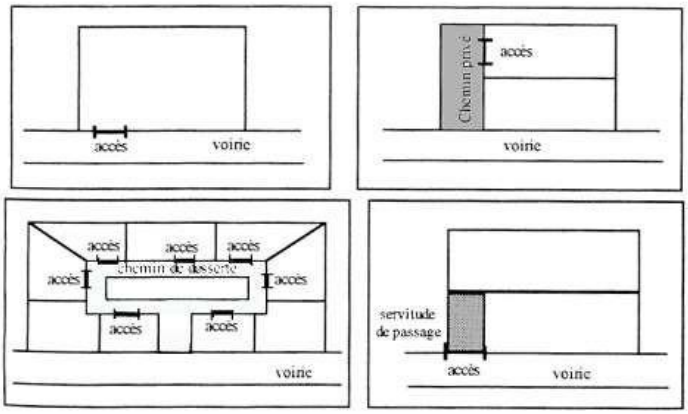
Article 1AUI III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Dans le cas contraire, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale, ni accentuer le risque de ruissellement. Ces risques seront appréciés en

fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
Également, ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants,des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour toute division de terrain, un seul accès par voie sera autorisé sur la voie publique.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

III-1-2 : Voirie

Voies existantes :

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

Voies nouvelles :

Les voies publiques ou privées nouvelles, mais aussi les servitudes de passage, doivent correspondre, à minima, aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages et trafics qu'elles supportent. Elles seront aménagées pour assurer une circulation sécurisée des piétons et cycles.

Leur largeur est de 8 mètres minimum (dont 5 mètres minimum de chaussée).

Les voies publiques et privées nouvelles mais aussi les servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères… – de faire aisément demi-tour.

Article 1AUI III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

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

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

III-2-2 : Assainissement

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

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.

3. Autres

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

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

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

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques

ZONES 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future dont la réalisation est prévue à moyen ou long terme.

Elle ne pourra faire l'objet d'un aménagement et d'une urbanisation qu'après adaptation du PLU (modification ou autres procédures) pour définir les règles, orientations d'aménagement et de programmation.

Elle répond à un principe de phasage progressif : elle ne pourra être urbanisée qu'après achèvement de l'aménagement du sous-secteur 1AUI.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.
- La présence de zones avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type…) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

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

Article 2AU I-1 - Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation des sols qui pourraient compromettre l'aménagement futur de la zone.

Seuls sont autorisées les ouvrages techniques d'intérêt public ou nécessaires à un service d'intérêt collectif.

Article 2AU I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sous réserve de l'achèvement de l'aménagement de la zone 1AUI et de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

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

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

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

- **Secteurs situés aux abords d'une route classée à « grande circulation »**
  En bordure de l'A10 et de la RD 838, à l'ouest du territoire, l'article L 111-8 du code de l'urbanisme s'applique. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A10 et de 75 mètres de part et d'autre de la RD 838, les espaces concernés demeures inconstructibles sans une étude prévue à l'articleL 111-8 du Code de l'urbanisme.

- **Secteurs concernés par les zones humides**

  En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :
  - chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
  - chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
  - s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

  Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :
  - les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).

- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

- **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**
  Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

- **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**
  « En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.
  En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :
  - Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
  - La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
  - Les sous-sols y seront interdits.
  - Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

2 – Sous réserve de l'achèvement de l'aménagement de la zone 1AUI et d'un plan d'aménagement d'ensemble, global et cohérent à l'échelle du secteur, validé par l'instance décisionnelle de la commune et intégrant obligatoirement :

- la prise en compte des problématiques de gestion des eaux pluviales soulevées à l'échelle du syndicat intercommunal et la mise en œuvre de solutions vis-à-vis du risque d'inondation ;
- la prise en compte des problématiques de développement durable dans la structuration de la zone et la conception du bâti (gestion des eaux, déchets, circulations douces, traitement paysager, réflexions bioclimatiques…).

Article 2AU I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Non réglementée

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementée

II-1-3 : Règles d'implantation

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

  Non réglementée

- **… par rapports aux limites séparatives**

  Non réglementée

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

  Non réglementée

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

II-2-1 : Prescriptions générales

Non réglementée.

II-2-2 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementée.

Article 2AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Non réglementée.

Article 2AU II-4 - Stationnement

Non réglementée.

III - Équipement et réseaux

Article 2AU III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1 : Accès

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

III-1-2 : Voirie

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

Article 2AU III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III-2-2 : Assainissement

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

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

- Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

- Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.

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

3. Autres

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

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

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.
Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques
Sans objet.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONES A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

La zone A recouvre les sites à vocation agricole. Elle couvre une grande partie du territoire communal.

Il s'agit d'une zone non équipée, à préserver en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles.

Seules les constructions et installations liées à l'activité agricole, à l'habitat des personnes liées aux installations autorisées et les constructions liées aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.
- Le périmètre de protection de monument historique autour du château.
- Une sensibilité qualifiée de moyenne à forte au risque de retrait-gonflement des sols argileux.
- Le risque d'inondation du Petit Muce, de la Gloriette et de la Prédecelle.
- La présence de zones avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les mesures sont détaillées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement écrit (page 7).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type…) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir 2AU2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir 2AU2)

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

En outre, sont interdits :

En matière d'activités, d'habitat ou de services :

- Toute construction ou installation nouvelle, aménagement et extension :
  - d'activités qui ne seraient pas liées à l'agriculture,
  - d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole,

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts et stockages de toute nature notamment de véhicules usagés à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes.
- Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public :
  - les installations et travaux divers,
  - les affouillements et exhaussements du sol.

Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau

Article A I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

- **Secteurs situés aux abords d'une route classée à « grande circulation »**

  En bordure de l'A10 et de la RD 838, à l'ouest du territoire, l'article L 111-8 du code de l'urbanisme s'applique. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A10 et de 75 mètres de part et d'autre de la RD 838, les espaces concernés demeures inconstructibles sans une étude prévue à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme.

- **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**

  « En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.

  En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :
  - Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
  - La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
  - Les sous-sols y seront interdits.
  - Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

- **Secteurs concernés par les zones humides**

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

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

  Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

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

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

- **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151.23 du CU**

  En raison de leurs caractéristiques et sensibilités paysagères et environnementales, ces espaces n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles urbanisations, infrastructures ou équipements. Ils font l'objet d'un repérage et de règles particulières au sein de la pièce n°4.3 du dossier de PLU.

- **Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

  Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

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

- Toute construction directement liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole devra être située préférentiellement en continuité du bâti existant.
- L'aménagement de bâtiment existant si cela est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole.

- Les aménagements et extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder :
    - 30 % de la surface de plancher existante pour les constructions agricoles.
    - 40 m² de surface de plancher supplémentaire pour les habitations et leurs annexes
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est liée et nécessaire soit à l'activité de l'exploitation agricole soit à la maintenance, la surveillance et le gardiennage ou le fonctionnement des installations et constructions autorisées, et préférentiellement en continuité avec le bâti existant.
- Les activités artisanales et commerciales de détails uniquement si elles sont liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.
- Ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le Code Rural.

Article A I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder :

- 1 000 m² s'il s'agit d'un hangar agricole ou autre bâtiment d'exploitation type serres ou tunnels de maraîchage ;
- 5 000 m² dans le cas d'un projet de construction d'un nouveau siège d'exploitation agricole ;
- 100 m² pour les logements (et leurs annexes).

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder **12 mètres** mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques de grande hauteur (cheminées, antennes, etc.).

EXEMPTIONS

- Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de

modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-3 : Règles d'implantation

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

Toute construction sera implantée à **au moins 12 mètres de l'axe des voies.**
Ce recul ne s'applique pas en limite des voies S.N.C.F sous réserve du respect des servitudes afférentes.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les pièces graphiques et écrites des servitudes d'utilité publique.

- **… par rapports aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées à **au moins 8 mètres des limites séparatives**.

De plus, pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce et de tout autre cours d'eau,

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les pièces graphiques et écrites des servitudes d'utilité publique.

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

  - Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 m.
  - Les éoliennes édifiées sur mât doivent être implantées à une distance de toute construction au moins identique à leur hauteur.
  - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les pièces graphiques et écrites des servitudes d'utilité publique.

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

II-2-1 : Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
L'édification de clôtures devra garantir le libre écoulement de l'eau, et devra dans la mesure du possible permettre le passage de la petite faune.
Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement.
Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

A. Toitures

Il sera demandé :

- La symétrie entre les pans, la planéité des versants ;
- D'utiliser les matériaux traditionnels existants : tuiles plates, tuiles mécaniques losangées, ardoise (là où elle est attestée) ;
- De limiter les ouvertures en toiture et de privilégier les ouvertures d'engrangement (gerbières, lucarnes)

B. Clôtures

Lorsque les usages de la parcelle le permettent, la limite n'aura pas de clôture.
Si une clôture est nécessaire :

- Les traitements de la limite devront prendre en compte la perception lointaine et l'enjeu de cohérence écologique et paysagère de la frange.
- L'aspect des clôtures devra tendre vers un aspect naturel et rural (limiter les clôtures, leur hauteur ou leur opacité, privilégier les haies libres, limiter les éléments industriels/standardisés, etc.).
- Les clôtures végétales constituées de piquets bois seront préconisées.
- Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout autre terrain.
- Elles devront permettre le passage de la petite faune ; en particulier le long des limites de parcelles contiguës avec des zones boisées.

C. Insertion paysagère des antennes-relais

- L'implantation des antennes relais (installations relevant de la destination des équipements d'intérêt collectif et services publics) doit rechercher prioritairement la mutualisation avec des structures existantes ou la proximité immédiate d'implantation, et la dissimulation ou l'intégration par des éléments bâtis/arbres de haute tige lorsque cela est possible, afin d'atténuer l'impact visuel depuis l'espace public et les points de vue lointains.
- Hauteurs et volumes des antennes doivent être strictement limitées au nécessaire, et la silhouette des pylônes optimisée (treillis ajouré, fûts affinés) pour réduire la perception dans le paysage ; un habillage mimétique peut être exigé lorsque pertinent, sous réserve de ne pas générer un effet volumétrique plus impactant.
- Les dispositifs techniques (armoires, transformateurs, clôtures, gaines, câbles) doivent être regroupés, traités en teintes mates et sombres non réfléchissantes, et masqués par des écrans végétaux diversifiés adaptés au site (haies, bosquets, plantations d'alignement)

II-2-2 : Performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.
- L'installation d'une éolienne devra être réalisée dans le respect de la cohérence architecturale et paysagère du site. Les éoliennes devront être implantée à une distance au moins égale à leur hauteur des limites séparatives.

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

ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont régis par les dispositions diverses « Espaces boisés classés » figurant au titre III du présent règlement.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
- L'aménagement d'aires de stationnement sera conçu pour s'intégrer dans un environnement naturel :
  - traitées en surfaces non imperméabilisées ou semi-imperméabilisées,
  - plantées d'arbres de haute tige et de haies d'essences locales.

  Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux emprises du domaine public ferroviaire.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences formant un écran opaque atténuant leur impact dans l'environnement naturel.

Article A II-4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

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

III - Équipement et réseaux

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

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Ces accès doivent permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations des sols autorisées.

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

Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

III-1-2 : Voirie

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement).
Les chemins ruraux existants devront être conservés.

Article A III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

III-2-2 : Assainissement

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

1. **Eaux usées :**

Lorsque le réseau public existe, toute construction doit être raccordée au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.
Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.

2. **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si

nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

- Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.

3. Eaux résiduelles agricoles

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

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

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

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

Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques

ZONES N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Les zones naturelles concernent à la fois :

- des espaces naturels boisés de grande qualité,
- des espaces paysagers à valoriser.

Elles sont réservées au maintien et à la valorisation des espaces naturels. Ces espaces sont inconstructibles et souvent couverts par une trame EBC.

Par ailleurs, **un secteur N*,** couvert par l'arrêté de protection de biotopes, englobe les parties de l'Etang Baleine et Brûle Doux.

Un sous-secteur Ng permet de prendre en compte les constructions existantes en rapport avec les activités du golf.

Un sous-secteur Nl concerne les constructions futures liées à de nouvelles activités d'hébergement hôtelier et touristique.

Un sous-secteur Np concerne la reconversion du secteur de la carrière.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.
- Une sensibilité, qualifiée de moyenne à forte, au risque de retrait-gonflement des sols argileux.
- Le périmètre de protection de monument historique autour du château.
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport.
- Le risque d'inondation du Petit Muce, de la Gloriette et de la Prédecelle.
- La présence de zones avérées (reportées sur le plan de zonage).

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme. Leur traitement (matériaux, hauteur, type…) devra prendre en compte le caractère et l'intérêt de leur environnement paysager et naturel proche.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les mesures sont détaillées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement écrit (page 7).
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

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

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

INTERDITS

AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir N2)

AUTORISES sous conditions particulières (voir N2)

Zones et secteurs de zones		N	N*	Ng	NL	Np
▪ **HABITAT**	• Logement					
	• Hébergement					
▪ **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES**	• Artisanat et commerce de détail,					
	• Restauration,					
	• Commerce de gros,					
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,					
	• Hébergement hôtelier et touristique,					
	• Cinéma					
▪ **ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,					
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,					
	• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,					
	• Salles d'art et de spectacles,					
	• Équipements sportifs,					
	• Autres équipements recevant du public					

Zones et secteurs de zones		N	N*	Ng	NL	Np
▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**	• Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗
	• Exploitation forestière	✓	✗	✗	✗	✗
▪ **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	• Industrie	✗	✗	✗	✗	✗
	• Entrepôt	✗	✗	✗	✗	✗
	• Bureau	✗	✗	✗	✗	✗
	• Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗

Sont de plus interdits :

- Toute installation classée qui ne serait pas liée à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes.
- Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public :
  - les installations et travaux divers,
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de 2 mètres de hauteur ou de profondeur, **hormis en secteur Np**.
- Toute construction, remblai ou clôture en dur est interdit dans une marge de retrait de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau

Et de manière complémentaire dans le secteur N* (*Étangs Baleine et Brûle Doux*) :

- l'extraction et le dépôt de matériaux autres que le matériel végétal lié à l'exploitation forestière,
- le dépôt d'ordures et de déchets variés,
- la construction de bâtiments et d'équipements liés à la pratique de la chasse ou de la pêche,
- la mise en culture,
- la plantation de végétaux,
- l'épandage de produits phytosanitaires et antiparasitaires,
- les installations liées à la pratique de 4*4, de moto-cross ou de VTT.

Article N I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

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

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

Le patrimoine bâti remarquable repéré sur le document graphique est détaillé dans les fiches « patrimoine » du dossier de PLU, annexées en pièce n°4.2.

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

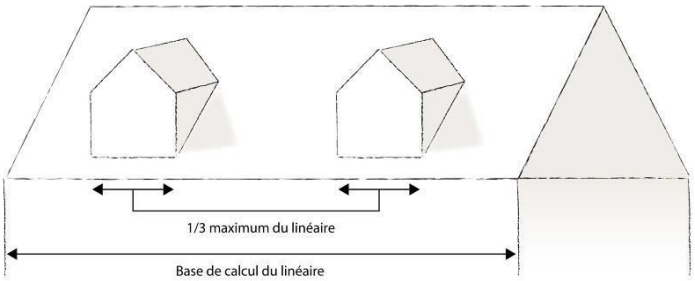
Pour le patrimoine bâti « remarquable » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « intéressant » :

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- En cas de création d'ouvertures en façade, elles seront limitées et devront s'inspirer des gabarits et des rythmes des ouvertures existantes.
- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et dans le rampant de la toiture.
- En cas d'ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans

l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Pour le patrimoine bâti « repéré » : aucune protection particulière.

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

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

- **Secteurs situés aux abords d'une route classée à « grande circulation »**
  En bordure de l'A10 et de la RD 838, à l'ouest du territoire, l'article L 111-8 du code de l'urbanisme s'applique. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A10 et de 75 mètres de part et d'autre de la RD 838, les espaces concernés demeures inconstructibles sans une étude prévue à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme.

- **Secteurs concernés par les Plus Hautes Eaux Connues**
  « En raison d'un risque connu d'inondation par débordement de la Prédecelle, de la Gloriette et du Petit Muce, il est recommandé de consulter les enveloppes des Plus Hautes Eaux Connues reportées en pièce n°8 du dossier de PLU. Le service instructeur sera vigilant à la prise en compte de ce risque lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et n'hésitera pas consulter les services de la Direction Départementale des territoires de l'Essonne si nécessité.
  En outre, dans les secteurs identifiés à l'atlas des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et/ou concernés par l'un des risques d'inondations (par débordement de cours d'eau, par ruissellement et/ou par remontée de nappe), les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :
  - Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
  - La cote inférieure du 1er plancher devra se situer à +20 cm au-delà du terrain naturel.
  - Les sous-sols y seront interdits.
  - Les clôtures pleines perpendiculaires à la berge ou susceptibles d'entraver le libre écoulement des eaux seront interdites. »

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

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

Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence potentielle de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire dans ces espaces, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

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

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

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

- **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151.23 du CU**

  En raison de leurs caractéristiques et sensibilités paysagères et environnementales, ces espaces n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles urbanisations, infrastructures ou équipements. Ils font l'objet d'un repérage et de règles particulières au sein de la pièce n°4.3 du dossier de PLU.

- **Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

  Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.3 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

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

- La reconstruction à l'identique (en référence au permis délivré s'il existe) des constructions détruites après sinistre, ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.
- La rénovation et la réhabilitation dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées.
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les ouvrages, aménagements et installations liés aux chemins forestiers.

Dans le sous-secteur Ng uniquement, sont admis les aménagements et une autorisation d'extension maximale de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU des installations et constructions existantes liées à la présence du golf.

Dans le sous-secteur Nl, sont admises uniquement les installations nouvelles et aménagements à destination d'hébergement hôtelier et touristique liés à la présence du golf.

Dans le sous-secteur Np uniquement, sont admis :

- Les ouvrages, aménagements et installations liés aux besoins des infrastructures routières.
- Les aménagements et installations strictement liés aux loisirs et à la promenade ainsi que les aires de stationnement publiques sous réserve :
  - que de leur implantation en découle une ouverture au public de ces espaces,
  - que leur gestion n'altère pas la qualité paysagère et écologique de ces espaces.
- Les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) au titre de la rubrique 2760-3 de la nomenclature ICPE, dans le cadre d'une opération globale de renaturation.
- Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages ainsi que pour l'ouverture de ces espaces au public.

Article N I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En zone NL : L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles, et leurs annexes, ne pourra dépasser 4000m².
En zones N, N* et Np : aucune construction nouvelle n'est autorisée.
En zone Ng : Est autorisée une extension maximale de 10% de la surface de plancher des installations et constructions liées à la présence du golf existante à la date d'approbation du présent PLU.

II-1-2 : Hauteur maximale des constructions

En zone N, N*, Ng et Np : La hauteur des constructions ne pourra excéder **10 mètres mesurée au faîtage**, hors ouvrages techniques de grande hauteur (cheminées, antennes, etc.).

En zone Nl : La hauteur des constructions ne pourra excéder **13 mètres au faîtage et R+2 au maximum**, hors ouvrages techniques de grande hauteur (cheminées, antennes, etc.).
Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente. Dans ce cas, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

EXEMPTIONS

- Dans le cas d'aménagements de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

II-1-3 : Règles d'implantation

- ### … par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

2. MODALITÉS DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.
Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. RÈGLE GÉNÉRALE

Hormis en zone Nl, les constructions peuvent s'implanter à **au moins 12 mètres de l'axe des voies**.
En zone Nl, les constructions devront s'implanter à **au moins 5 mètres de l'axe des voies.**

De plus, pour les limites localisées au contact d'espaces boisés, de cours d'eau et plans d'eau : un recul du bâti par rapport à ces limites devra être égal :

- À au moins 3 m de tout espace boisé et/ou à au moins 15 mètres d'un Espace Boisé Classé ;
- À au moins 10 mètres des berges du Petit Muce et de tout autre cours d'eau,

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.
- Dans le cas d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les travaux pourront se faire dans les volumes existants des constructions régulièrement édifiées.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les pièces graphiques et écrites des servitudes d'utilité publique.

- ### … par rapport aux limites séparatives

1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

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

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels

que corniches et débords de toiture.

2. RÈGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions seront implantées à **au moins 8 mètres des limites séparatives**.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.
- Dans le cas d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les travaux pourront se faire dans les volumes existants des constructions régulièrement édifiées.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les pièces graphiques et écrites des servitudes d'utilité publique.

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

Non réglementé

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

II-2-1 : Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages naturels.

Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, reportées en annexes du présent règlement.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Des palettes de couleurs pour les menuiseries et façades devant être respectées sont annexées au présent règlement (guides de couleurs et des matériaux du bâti du PNR).

II-2-2 : Prescriptions générales

Clôtures

- Lorsque les usages de la parcelle le permettent, la limite n'aura pas de clôture.
- Si une clôture est nécessaire :
  - Les traitements de la limite devront prendre en compte la perception lointaine et l'enjeu de cohérence écologique et paysagère de la frange.
  - L'aspect des clôtures devra tendre vers un aspect naturel et rural (limiter les clôtures, leur hauteur ou leur opacité, privilégier les haies libres, limiter les éléments industriels/standardisés, etc.).
  - Les clôtures végétales constituées de piquets bois seront préconisées.
  - Elles devront garantir le libre écoulement de l'eau sans aggraver le risque d'inondation pour tout

autre terrain.

- Elles devront permettre le passage de la petite faune ; en particulier le long des limites de parcelles contiguës avec des zones boisées.

II-2-3 : Performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

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

1. LES ESPACES BOISÉS CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 113-1du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

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

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les aires de stockage ou de dépôts autorisés visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux emprises du domaine public ferroviaire.

Article N II-4 - Stationnement

1) PRINCIPES

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

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de

la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

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

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

III - Équipement et réseaux

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

III-1-1 : Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement, ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations des sols autorisées.

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

Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

III-1-2 : Voirie

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent. Elles doivent permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres des toutes les occupations des sols autorisées.

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

Article N III-2 - Desserte par les réseaux

III-2-1 : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

III-2-2 : Assainissement

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

Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture et voirie à la parcelle seront infiltrées sur place, après dépollution si nécessaire, si le terrain est apte. La preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Afin de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

  Les constructions ou aménagements doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge.

- Toutefois, en cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :
  - pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
  - seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement.

Eaux résiduelles agricoles

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

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

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

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

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

Prévoir des fourreaux supplémentaires pour anticiper les évolutions technologiques

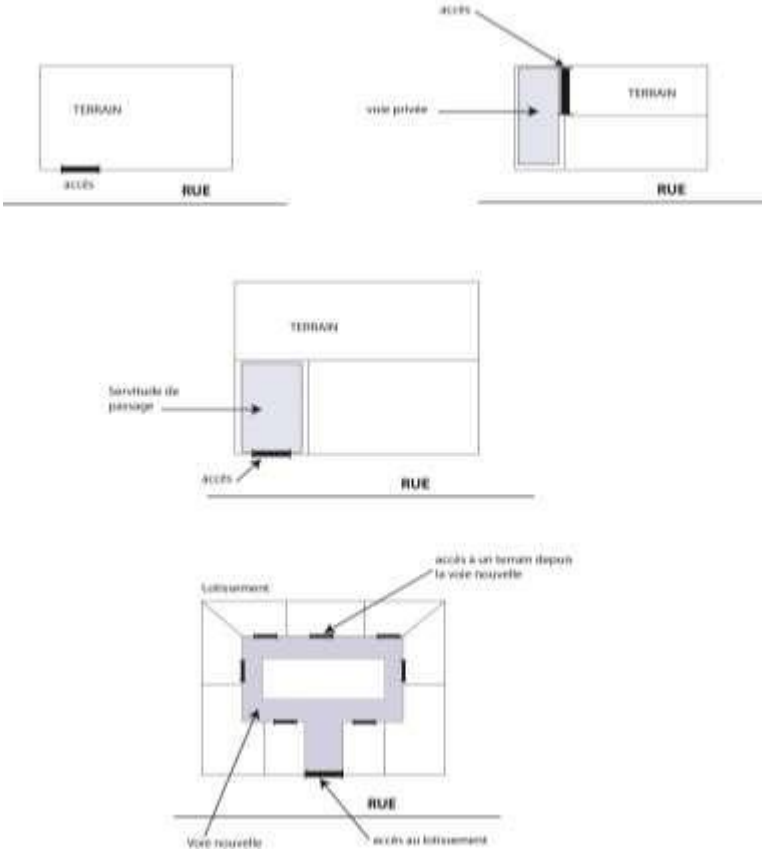
TITRE V :

ANNEXES AU REGLEMENT

Annexe 1

LEXIQUE

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



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

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du code rural, *« sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret ».*

Les activités agricoles, il s'agit :

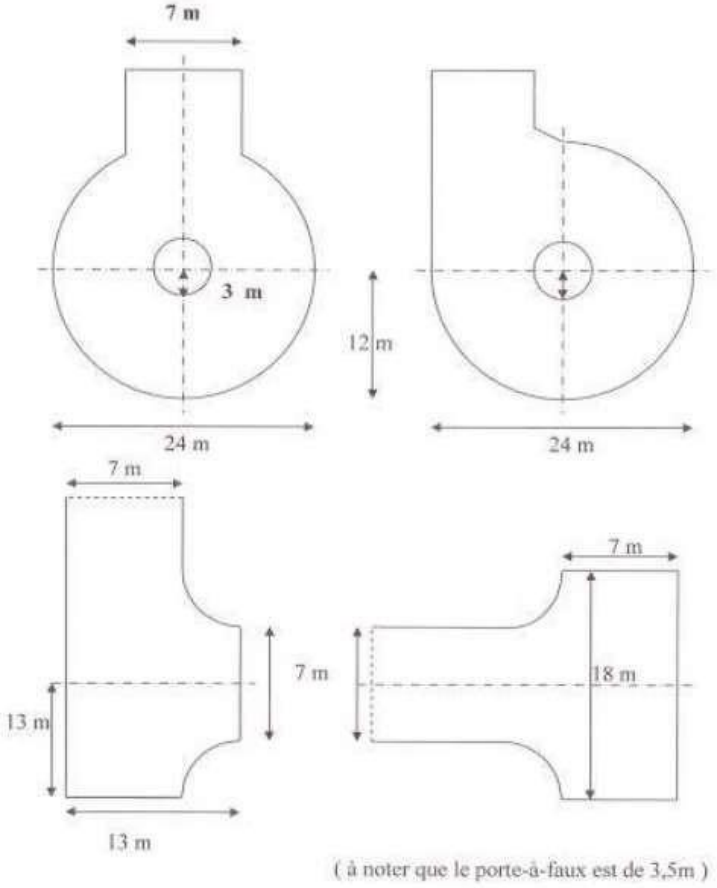
- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.
L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-superficie minimum d'installation (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.
A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Aire de retournement :

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens, réalisée sous forme de placettecirculaire, un T ou un Y de retournement.



Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigü à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, …).
Une piscine non couverte n'est pas considérée comme une annexe.

Axe de la voie :

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

Bâtiments d'activités :

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

Construction :

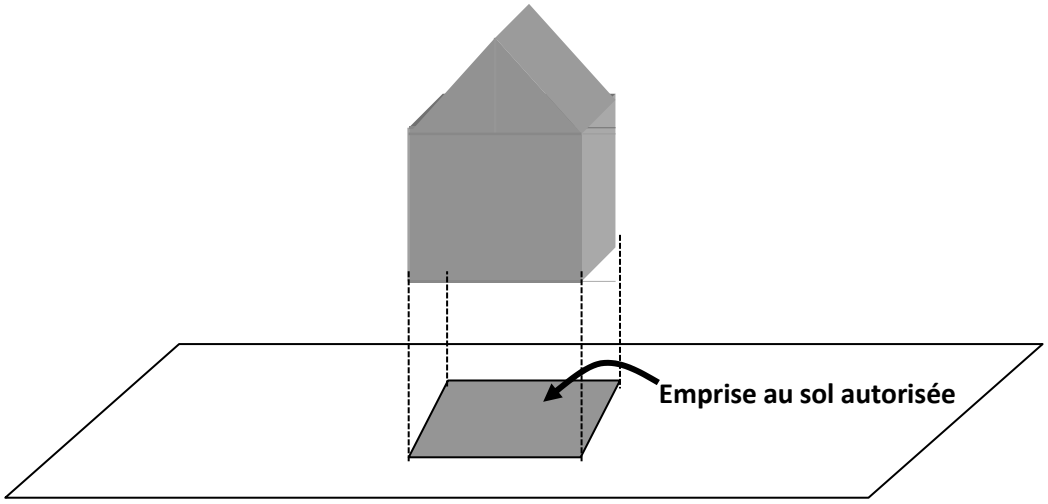
Englobe le bâtiment principale et l'ensemble de ses extensions

Égout du toit :

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

Emprise au sol :

C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les sous-sols totalement enterrés, ainsi que les carports ne sont pas pris en compte. Les terrasses surélevées d'au moins 60 cm sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol.
Les piscines enterrées, non démontables, entrent dans le calcul de l'emprise bâtie.



Équipements collectifs :

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

Espace vert de pleine terre :

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrage sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures de type réseaux, canalisations situées en profondeur ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir hauteur de construction). Lorsque le toit est à une seule pente, on parle de faîte. Dans le présent règlement, le terme de faîtage vaudra pour tous les cas de toitures.

Habitat collectif :

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

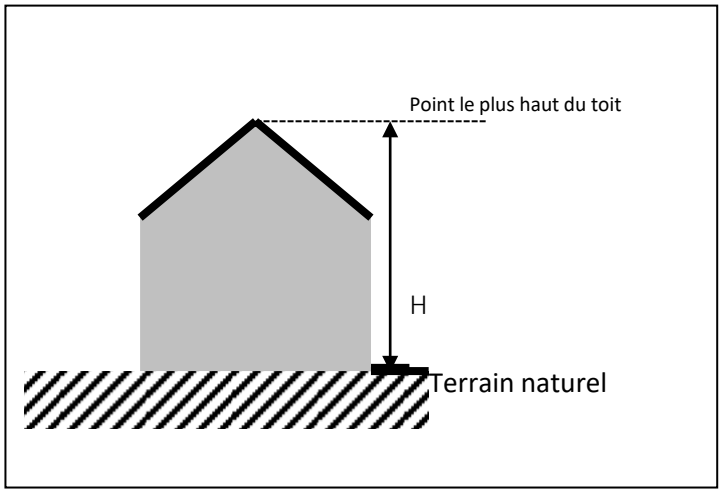
Habitat individuel :

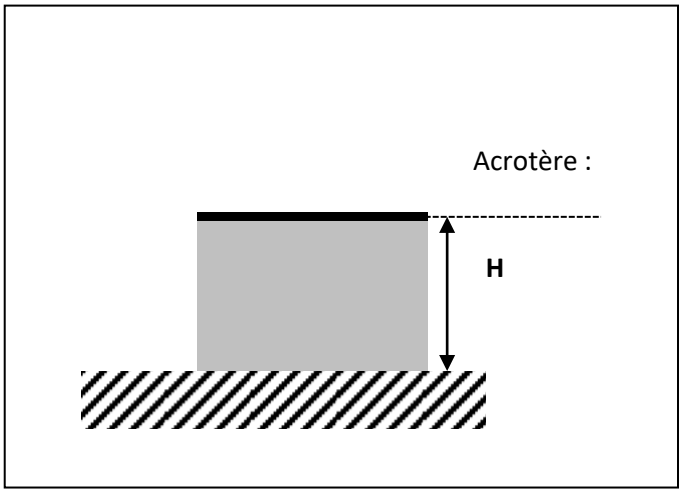
Un logement est dit « individuel » dès lors qu'il s'agit d'une construction qui ne comprend qu'un logement (maison). (Un logement est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation).

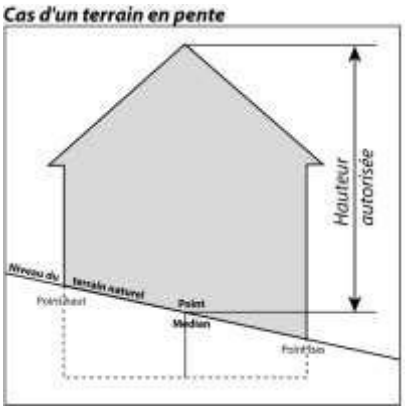
Hauteur de construction (:

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

Hauteur de faîtage







Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Ouvertures créant des vues (au sens du présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit
- les ouvertures en sous-sol
- les portes d'entrée vitrées
- les portes de garage (sauf en sous-sol, situé sous le niveau du terrain naturel)

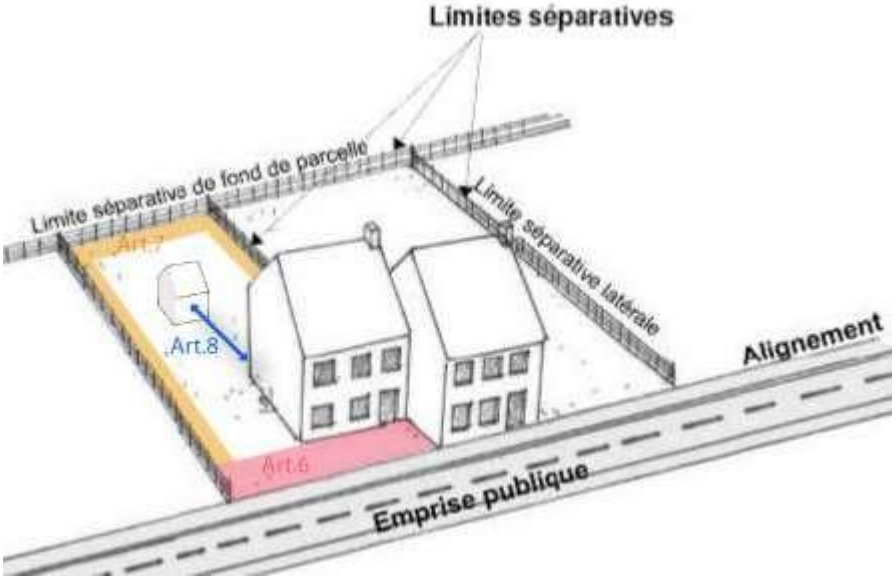
Ouvertures ne créant pas de vues (au sens du présent règlement)

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée
- les portes d'entrée pleines
- les châssis fixes et verre opaque
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- les portes de garage situées sous le niveau du terrain naturel

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec

une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Reconstruction après sinistre à l'identique :

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et les aspects existants, avant démolition ou destruction de moins de 10 ans.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant.
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sas d'entrée :

Petite pièce fermée de 5 m² minimum de surface de plancher, qui sépare la porte d'entrée de la maison, de l'extérieur.

Sous-sol :

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

Surface de plancher :

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

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

Unité foncière :

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

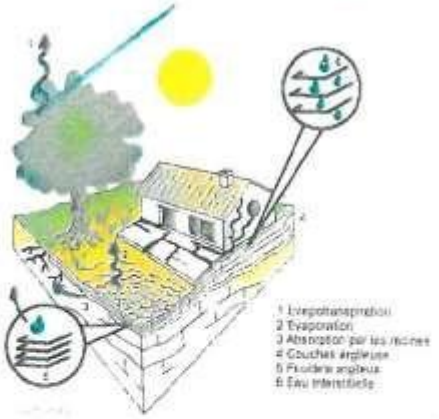
Voie ou Voirie :

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

Annexe 2

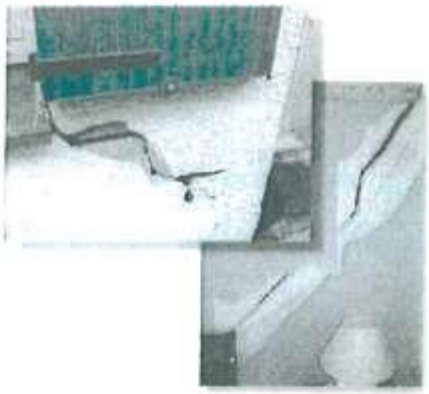
RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES À DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.
L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.
En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.
Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

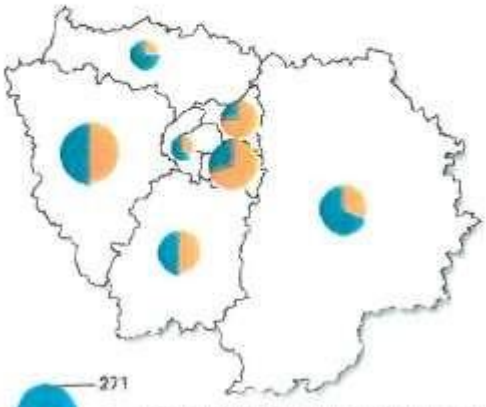
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

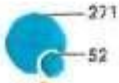
Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.



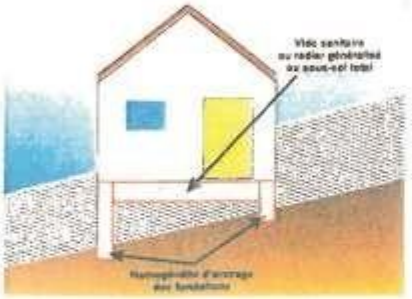
Coût cumulé des sinistres par département (millions d'€) *

Pourcentage des communes concernées par département

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT

Que faire si vous voulez :

Construire



Préciser la nature du sol

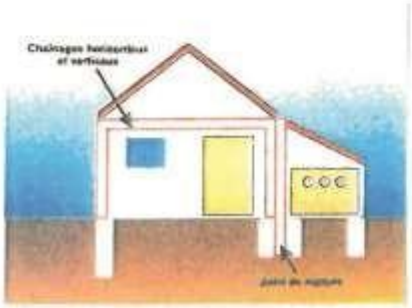
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



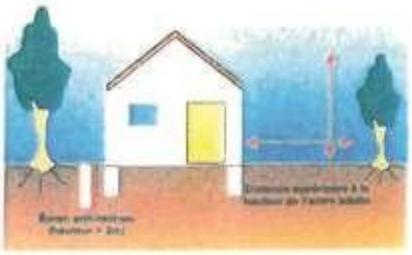
Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

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

Aménager, Rénover

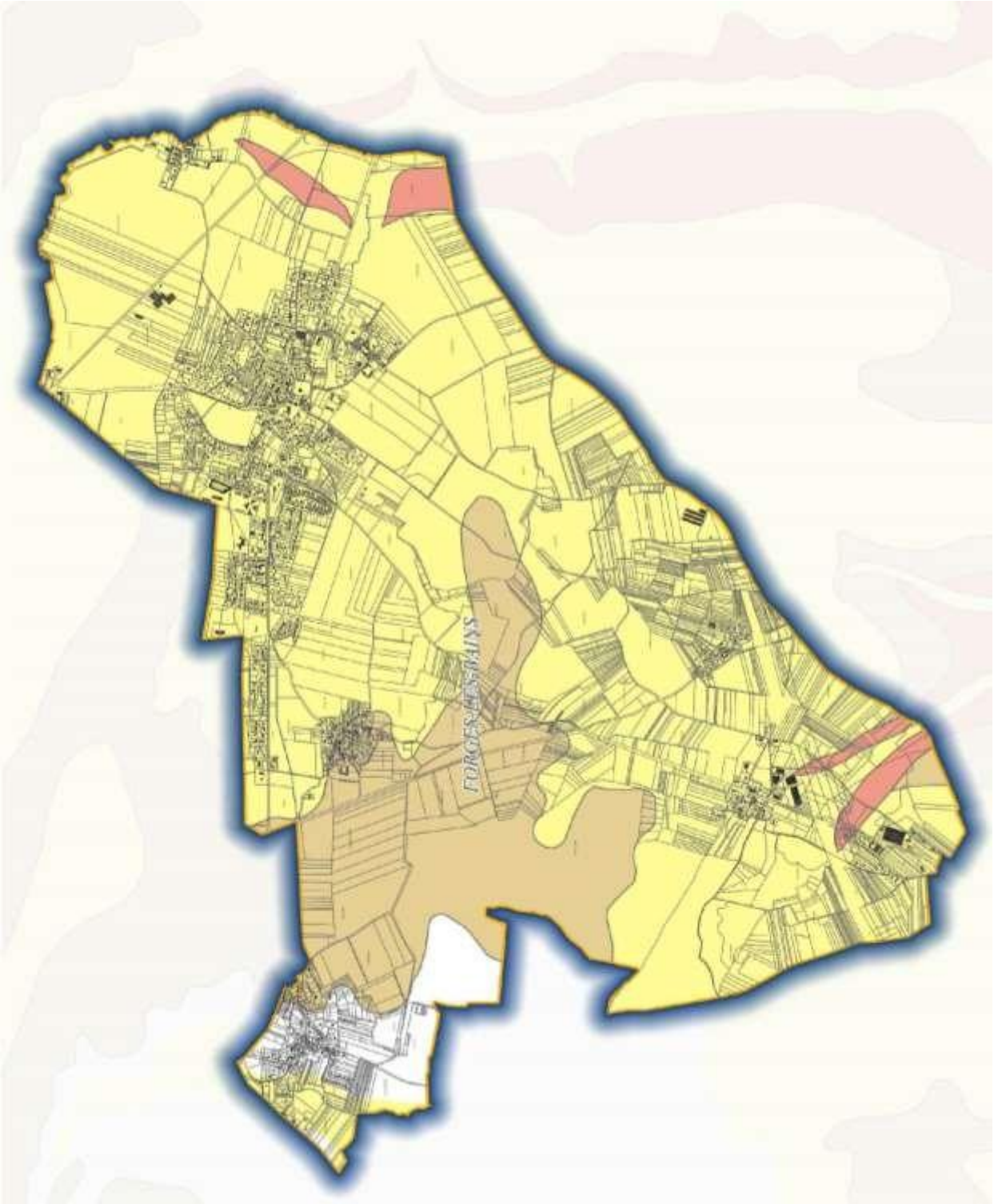
Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Eviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Aléa retrait gonflement argiles

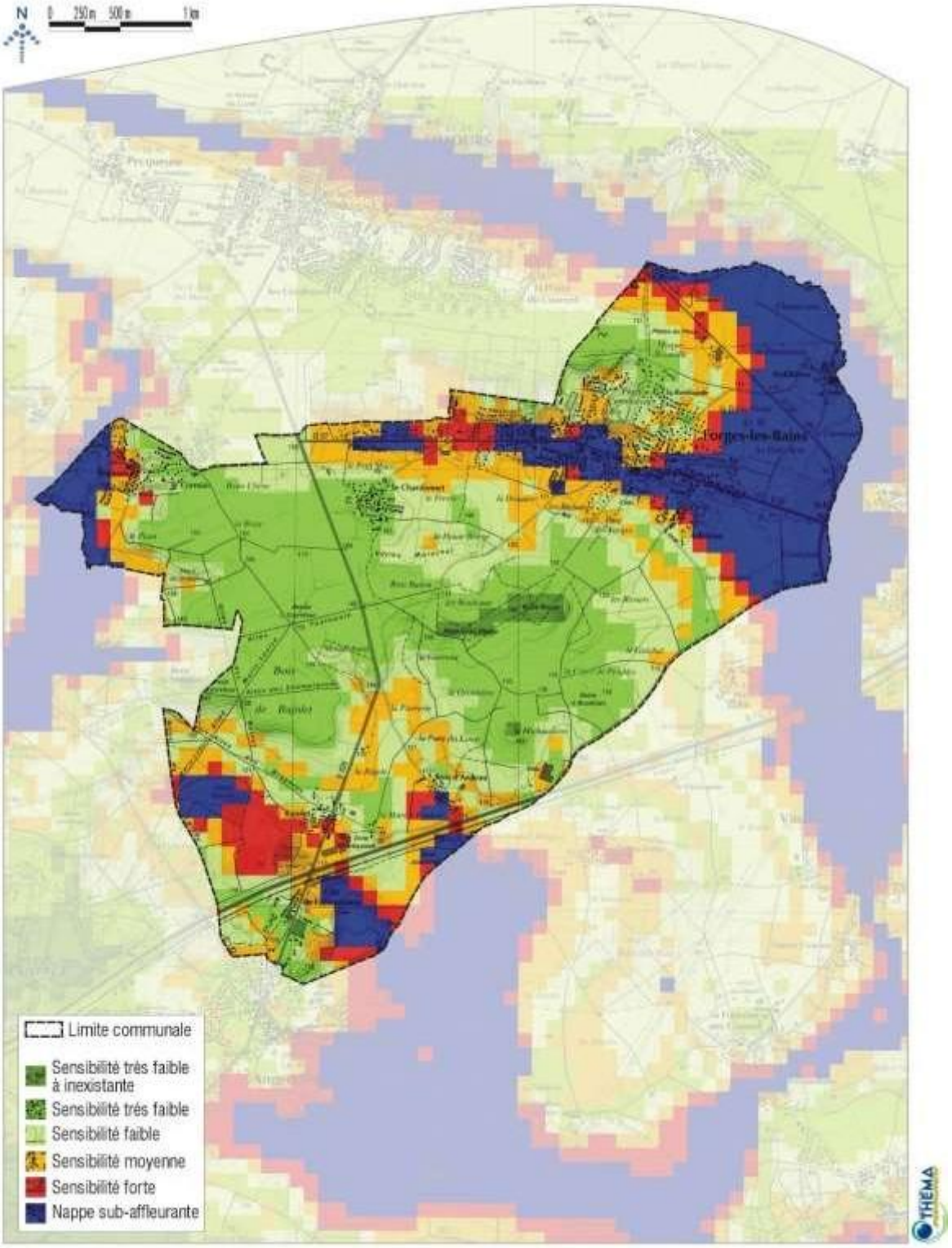
- Faible
- Moyen
- Fort

Annexe

CARTOGRAPHIE DES ENVELOPPES DE PRESENCE POTENTIELLE DE ZONES HUMIDES (Données DRIEE)

Annexe

CARTOGRAPHIE DES ZONES SOUMISES AU RISQUE DE REMONTÉE DE NAPPE



Fond cartographique : Scan 25
Source : BRGM

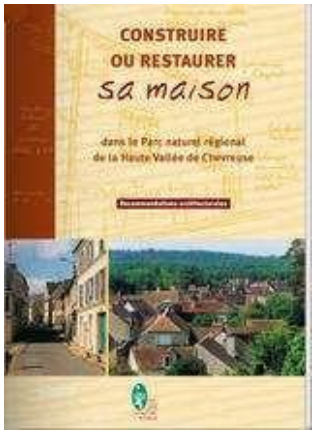
Annexe 5

DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES PRODUITS PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse a produit de nombreux documents pédagogiques disponibles sur son site internet à l'adresse suivante :

https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/une-autre-vie-sinvente-ici/documentation-telecharger

ARCHITECTURE



Cahier de recommandations architecturales

Construire ou restaurer sa maison dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Identifier les types d'habitat, connaître l'histoire de l'architecture locale et découvrir des exemples de restaurations.

- *Regards sur… la maison rurale*
- *Regards sur… la maison de bourg et la maison bourgeoise*
- *Fiches : les enduits traditionnels, les toitures traditionnelles*
- *Fiches : les toitures (suite), les clôtures et la végétation, les couleurs*
- *Fiches : les couleurs (suite), les devantures commerciales*

Guide couleurs des façades

Quelles couleurs choisir pour votre enduit de façade, pour les menuiseries ? ce guide conseil vous propose des palettes et un mode d'emploi pour chaque type d'habitat

- *Les devantures commerciales*
- *Les grands bâtiments isolés*
- *Les maisons bourgeoises*
- *Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain*
- *Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural*

Guide éco-habitat

Les matériaux, les installations, les gestes appliqués à la maison pour économiser l'énergie et protéger la planète.

- *Livret de recommandations pour l'intégration architecturale des capteurs solaires dans le Parc*

Découvrir les grandes fermes

Histoire et architecture de ce patrimoine méconnu

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Les arbustes

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Type de haie: LIBRE	Type de haie: TAILLÉE	Hauteur (m)	Croissance	Longévité (ans)	Type de feuillage: PERSISTANT*	Type de feuillage: MARCESCENT*	Type de feuillage: CADUC*	Floraison: COULEUR	Floraison: PÉRIODE	Fructification: DÉCORATIF	Fructification: COMESTIBLE	Exposition	À éviter en zone humide	Intérêt pour la faune	Mellifère*
Aune d'Europe (Alnus glutinosa)	✓		15-24	++	70	✓				Janvier-février						
Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)	✓		10-20	++	150			✓		Mai-juin	✓					
Bourdaine (Frangula alnus)	✓		10-15	+++	150-200					Mars-avril						
Cornouiller mâle (Cornus mas)	✓		6-10	++	300					Mai						
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	✓		3-5	+++	30-50		✓			Mai-juin						
Cytise aubour (Laburnum anagyroides)	✓		15-25	+++	40-60					Avril-juin						
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	✓		2-4	+++	50					Avril-mai						
Genêt (Genista tinctoria)	✓		1-2	+++	150-200					Avril-juin						
Groseiller à fruits rouges (Ribes rubrum)	✓		1-2	+++	100					Avril-mai						
Groseiller à maquereau (Ribes uva-crispa)	✓		1-2	+++	100					Avril						
Houx commun (Ilex aquifolium)	✓		10-15	+++	400-500	✓				Avril-mai						
Lauriers-tin (Viburnum tinus)	✓		3	++	80-100					Décembre-mai						
Lilas commun (Syringa vulgaris)	✓		6	+	30-50					Mai						
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	✓		0,5-1,25	+++	10					Mai-septembre						
Noisetier (Corylus avellana)	✓		2-5	++	50-80					Janvier-mars						
Prunellier (Prunus spinosa)	✓		2-4	+	50-80					Mars-juin						
Saule marsault (Salix caprea)	✓		1-5	+++	50-80					Mars-avril						
Saule à oreillettes (Salix aurita)	✓		1-3	++	60					Avril-mai						
Saule roux (Salix atrocinerea)	✓		3-8	+++	50-80					Mars-avril						
Sureau noir (Sambucus nigra)	✓		1-3	+++	30-50					Mai-juin						
Troène commun (Ligustrum vulgare)	✓		2-3,50	+++	150-300					Juin-juillet						
Viorne lantane (Viburnum lantana)	✓		2-3	++	30-50					Mai-juin						
Viorne obier (Viburnum opulus)	✓		1-3	++	30-50					Mai						
			4	++	30-50					Mai-juin						

Les arbres

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Type de haie: LIBRE	Type de haie: TAILLÉE	Hauteur (m)	Croissance	Longévité (ans)	Type de feuillage: PERSISTANT*	Type de feuillage: MARCESCENT*	Type de feuillage: CADUC*	Floraison: COULEUR	Floraison: PÉRIODE	Type de taille: CÉPÉE*	Type de taille: TÊTARD*	Type de taille: HAUT-TIGE	Exposition	À éviter en zone humide	Intérêt pour la faune	Mellifère*
Alisier blanc (Sorbus aria)			8-10	+++	250					Mai-juin							
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)			15-20	+++	150					Février-avril	✓						
Bouleau pubescent (Betula pubescens)			15-20	++	80-100					Début printemps		✓					
Bouleau verruqueux (Betula verrucosa)			15-20	++	100					Avril							
Chêne pédonculé (Quercus robur)			20-30	++	300-1000		✓			Mars-mai	✓	✓					
Chêne sessile (Quercus petraea)			20-30	+++	300-1000		✓			Mai-juin	✓	✓					
Erable champêtre (Acer campestre)			10-20	+++	150-200					Avril-mai	✓	✓					
Erable plane (Acer pseudoplatanus)			15-25	++	300-500					Mai-juin	✓	✓					
Frêne commun (Fraxinus excelsior)			15-25	+++	250					Avril-mai	✓	✓					
Hêtre vert (Fagus sylvatica)			20-35		150-250		✓			Avril-mai	✓	✓					
Houx commun (Ilex aquifolium)			2-15	+	200-500					Mai-juin	✓	✓					
Merisier (Prunus avium)			15-20	++	80-100					Avril-juin	✓	✓					
Orme champêtre (Ulmus minor)			20-30	+++	400-500					Mars-avril		✓					
Peuplier blanc (Populus alba)			15-20	++	200-600					Mars-avril		✓					
Peuplier noir (Populus nigra)			25-30	+++	600					Mars-avril		✓					
Poirier sauvage (Pyrus communis)			8-20	+	100-300					Avril							
Pommier (Malus sylvestris)			6-15	++	200-300					Avril-mai	✓						
Saule blanc (Salix alba)			15-20	+++	150-200					Avril-mai	✓						
Saule fragile (Salix fragilis)			15-25	++	200					Avril-mai	✓	✓					
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)			10-15	+++	80-150					Mai-juin	✓	✓					
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)			20-30	++	300-1000					Juin-juillet	✓	✓					
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)			20-30	+++	300-1000					Juin-juillet	✓	✓					
Tremble (Populus tremula)			15-30	+++	70-80					Mars-avril	✓	✓					

Les plantes grimpantes

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Hauteur (m)	Croissance	Longévité (ans)	Type de feuillage: PERSISTANT*	Type de feuillage: MARCESCENT*	Type de feuillage: CADUC*	Floraison: COULEUR	Floraison: PÉRIODE	Fructification: DÉCORATIF	Fructification: COMESTIBLE	Exposition	À éviter en zone humide	Intérêt pour la faune	Mellifère*
Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)	2-3,4	++	40			✓		Juin-octobre						
Clématite européenne (Clematis vitalba)	20	+++	75			✓		Juin-août						
Lierre (Hedera helix)	2-3,5	+++	150			✓		Mars-juillet						
Houblon (Humulus lupulus)	1-2,5	+++	10			✓		Avril-juin						
Liane (Tamus communis)	2-3,5	+++	100			✓		Juin-août						
	20	+++	100	✓				Juin-août						

LISTE DES ESPÈCES INVASIVES

Espèces Exotiques Envahissantes (Flore) et Espèces Exotiques (Faune) présentes sur le territoire du Parc

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

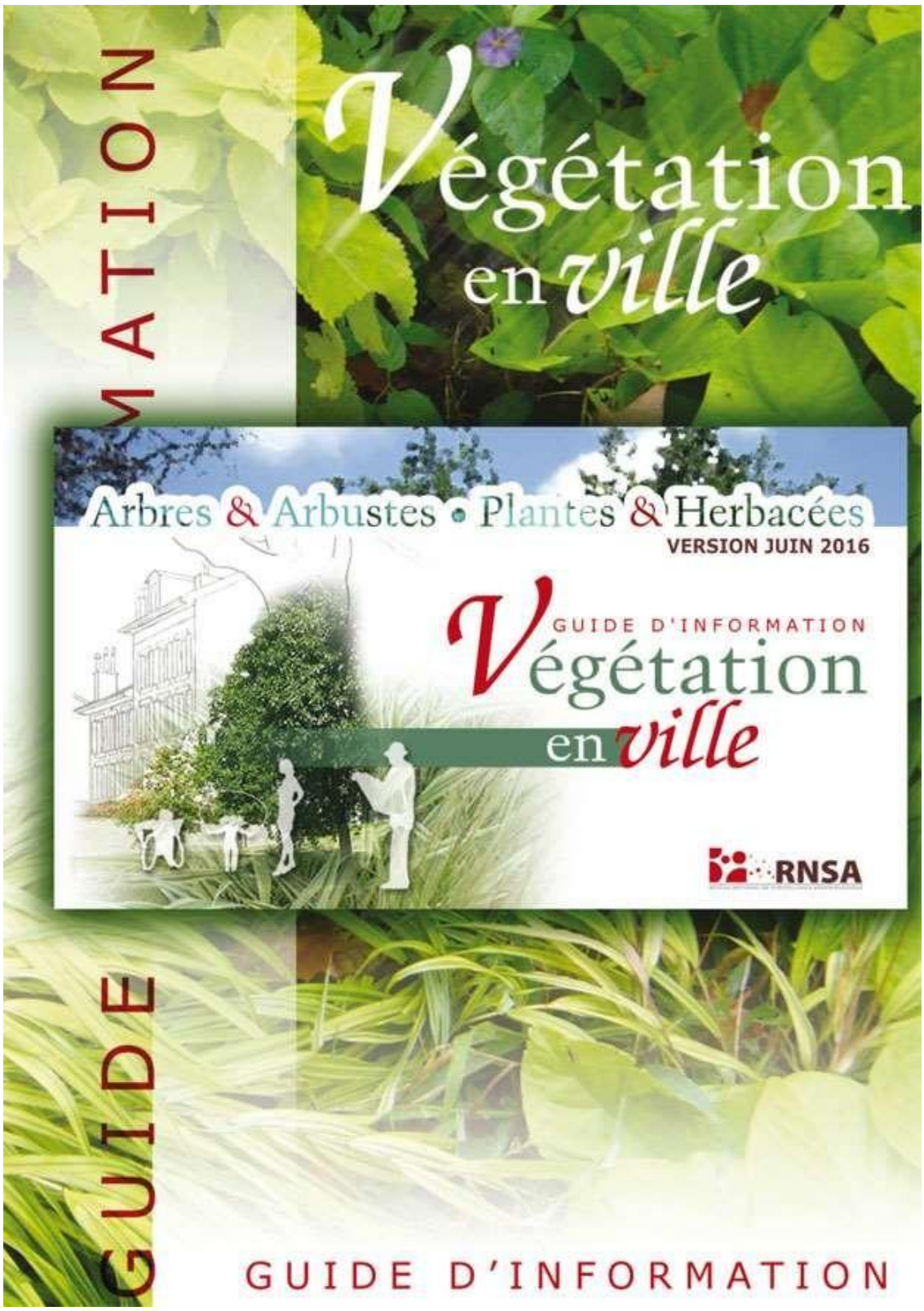
FLORE

ESPECES INVASIVES AVEREES		
NOM LATIN	NON COMMUN	**Fréquence communale effectué PNR**
Reynoutria japonica	Renouée du Japon	Commun
Prunus laurocerasus	Laurier cerise	-
Ailanthus altissima	Ailante	Rare
Symphoricarpos albus	Symphorine	-
Phytolacca americana	Raisin d'Amérique	Assez rare
Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase	Très rare
Reynoutria sachalinensis	Renouée de Sakhaline	Très rare
Ludwigia grandiflora / Ludwigia peploides	Jussies	Rare
Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Très rare
Mahonia aquifolium	Mahonia faux-houx ; Mahonia à feuilles épineuses	-
Senecio inaequidens	Séneçon du Cap	Rare
ESPECES INVASIVES POTENTIELLES		
Azolla filiculoides	Azolla fausse fougère ; Azolla fausse-filicule	Rare
Prunus serotina	Cerisier tardif ; Cerisier noir	Rare
Buddleja davidii	Arbre aux papillons ; Buddleia du père David	Assez commun
Lagarosiphon major	Grand Lagarosiphon ; Lagarosiphon	Très rare
Impatiens capensis	Balsamine du Cap	-
Impatiens balfouri	Balsamine de Balfour	-
Lupinus polyphyllus	Lupin des jardins	-
Ambrosia artemisiifolia	Ambroisie ; Ambroisie à feuilles d'armoise	Rare
Solidago canadensis	Solidage du Canada	Commun
Solidago gigantea	Solidage glabre ; solidage géant	Assez rare

FAUNE		
POISSONS		
NOM LATIN	NON COMMUN	**Présence de l'espèce PNR**
Ictalurus melas	Poisson-chat	présente
Lepomis gibbosus	Perche soleil	présente
Silurus glanis	Silure glane	probablement présente
CRUSTACES		
Orconectes limosus	Ecrevisse américaine	présente
Pacifastacus leniusculus	Ecrevisse du Pacifique ; Ecrevisse signal	présente
Procambarus clarkii	Ecrevisse rouge de Louisiane	rare
MAMMIFERES		
Macropus rufogriseus	Wallaby de Benett	présente
Ondatra zibethicus	Rat musqué	présente
Myocastor coypus	Ragondin	présente
Rattus norvegicus	Rat surmulot	présente
OISEAUX		
Oxyura jamaicensis	Erismature rousse	probablement présente
Branta canadensis	Bernache du Canada	présente
Alopochen aegyptiacus	Ouette d'Egypte	présente
Psittacula krameri	Perruche à collier	présente
REPTILES		
Trachemys scripta elegans	Tortue de Floride	présente
INSECTES		
Harmonia axyridis	Coccinelle asiatique	présente
Isodontia mexicana	Sphex mexicain	présente
ESPECES A SURVEILLER		
INSECTES		
Thaumetopoea pityocampa	Processionnaire du pin	-
Vespa velutina nigrithorax	Frelon asiatique	-

ESPECES INVASIVES AVEREES (Flore) :
Taxon exotique dont la prolifération cause des dommages* aux écosystèmes naturels ou semi-naturels *** Sur le territoire du Parc Haute Vallée de Chevreuse ces dommages peuvent être ponctuels ou locaux.**
ESPECES INVASIVES POTENTIELLES (Flore) :
Taxon exotique, ne causant actuellement pas de problèmes dans les milieux naturels ou semi-naturels ni de problèmes graves à la santé humaine, mais dont un ou plusieurs facteurs qui suivent laissent penser qu'il peut devenir à plus ou moins long terme, un invasif avéré.
ESPECES A SURVEILLER (Faune) :
Espèces dont la présence n'est pas encore été signalée sur le territoire ou sur le périmètre étendu, mais elles ont été signalées dans d'autres départements d' Île de France.

Autres documents concernant les plantations recommandées



Il est disponible à cette adresse internet :
http://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.12.07-17.27.43

Annexe 6

GUIDE DE RECOMMANDATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE PRÉSENCE D'AMIANTE LORS DE TRAVAUX

Il est disponible à cette adresse internet :
https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/plaq_amiante_mars_2016.pdf