

Département de l'Essonne (91)

Commune des Molières

**ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



REGLEMENT

APPROBATION

SOMMAIRE

PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES	1
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA	5
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB	16
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	26
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone 1AU	27
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone 2AU	37
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone 2AUX	40
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	43
Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone N	44
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	54
Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone A	55
ANNEXES	62
Annexe 1 – Définitions	63
Annexe 2 – Illustrations-types du règlement	72
Annexe 3 – Cahier de recommandations environnementales	82
Annexe 4 – Cahier de recommandations architecturales	89
Annexe 5 – Liste des plantations d'essence locale	96

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

1 – ZONAGE

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A) et en zones à urbaniser (AU) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme; la zone de protection en limite de ces espaces boisés classés.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.17 et L.230-1 à L.230-6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments paysagers à protéger en application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments à protéger (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).

- Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie II du présent règlement sont :

Les zones urbaines mixtes :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, correspondant au centre bourg
- la zone UB référée au plan par l'indice UB, correspondant aux extensions récentes du village

- Les zones à urbaniser dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie III du présent règlement sont :

Les zones à urbaniser :

La zone à urbaniser à court ou moyen terme :

- la zone 1AU référée au plan par l'indice 1AU, zone à vocation mixte à urbaniser à court et moyen terme,

Les zones à urbaniser à long terme :

- la zone 2AU référée au plan par l'indice 2AU, zone à vocation mixte à urbaniser à long terme.
- la zone 2AUX référée au plan par l'indice 2AUX, zone à vocation d'activités à urbaniser à long terme.

- Les zones naturelles et forestières dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 4 du présent règlement sont :

La zone naturelle :

- la zone N référée au plan par l'indice N, zone naturelle
Elle comprend les secteurs :
Ne, correspondant aux secteurs d'équipements publics et privés liés aux activités sportives, scolaires et à la santé
Nh, correspondant aux constructions isolées
Nk, correspondant au secteur de l'ancienne carrière,
Nr, correspondant à un cœur d'îlot présentant un cône de vue sur une ancienne tour des remparts à protéger.

- Les zones agricoles dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 5 du présent règlement sont :

La zone agricole :

- la zone A référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole correspondant aux terres affectées aux cultures, à l'élevage et aux constructions à vocation agricole.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux parties II, III, IV et V du présent règlement.

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

2 – REGLEMENT

Chaque chapitre comporte les 14 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10 et le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Dans le cadre d'un règlement, 9 catégories de constructions peuvent être réglementées :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activités commerciales
- les constructions à usage d'activités artisanales
- les constructions à usage d'hôtellerie
- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif
- les constructions à usage d'activité agricole

3 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés (comprenant les bois, forêts, parcs, arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements à conserver, à protéger ou à créer) figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

4 - ESPACE PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger, toute construction qui doit faire l'objet d'un permis de construire est interdit. Les aménagements dont les travaux sont soumis à déclaration préalable sont autorisés mais devront participer à protéger ou mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

PARTIE 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur du bourg, constitué d'un tissu ancien structuré le long de la Grande rue et du début de la rue de Gometz.

Les constructions sont en général implantées à l'alignement le long des voies ou d'anciennes cours.

Cette zone accueille une partie des équipements de la commune (mairie, église et future médiathèque) et les commerces.

La vocation mixte de cette zone est affirmée pour favoriser l'animation du cœur du bourg, dans le respect du tissu traditionnel et de l'architecture locale.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « espace paysager à protéger » en application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux et aménagements ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette zone est concernée par la lisière de protection de 50 m le long du massif de Montabé.

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les activités agricoles,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition
- et les constructions à usage d'hébergement d'animaux autres que celles destinées aux seuls animaux domestiques familiers liés à l'habitation.
- la transformation de commerces ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à la création d'hôtel.
- toute construction dans la bande inconstructible de protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha inscrite au plan de zonage

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger ».
- toute construction qui doit faire l'objet d'un permis de construire est interdit.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA 1, sont admises :

- les installations classées ou non destinées à abriter des activités commerciales et des bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 300 m².
- les installations classées soumises à déclaration ou non, destinées à abriter des activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 150 m².
- les extensions ou aménagements d'installations classées soumises à autorisation existantes des lors que les travaux sont réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur,
- et les installations classées soumises à autorisation nécessaires à la vie collective (telles que les garages, les dépôts de liquide inflammables lorsqu'ils constituent l'annexe d'un garage ou d'une station-service, les installations de chauffages,...)
- les exhaussements et les affouillements de sol en lien avec une activité autorisée dans la zone.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'un « espace paysager à protéger » pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique à condition qu'il n'y ait pas de préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13.

Tous les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur du site inscrit en « espace paysager à protéger ».

Les implantations autorisées dans les « espaces paysagers à protéger » ne pourront se faire qu'à condition de ne pas aller à l'encontre des règles de la zone.

Cette zone est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

- n°1 : Vestiges d'une tour et des remparts, situés au centre du cœur d'îlot entre la rue de Limours et la rue de la Croix Valentin
- n°6 : Le pavillon de Sully au 7, place de l'église
- n°11 : Ancienne ferme 6, place de l'église
- n°13 : Plaque en céramique au 18, rue de Gometz
- n°14 : La maison du Général Landry, angle Grande rue et rue de Gometz

L'extension et l'aménagement de ces constructions précédemment citées est admis dans le respect du style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

ARTICLE UA 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès, en bon état de viabilité, direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements.

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies destinées principalement à la desserte résidentielle :

Les voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, destinées à desservir plus de deux unités d'habitation doivent permettre le passage simultané des véhicules et des piétons et doivent présenter au minimum :

- une largeur de chaussée d'au moins 3,5 m,
- une ou plusieurs aires de stationnement qui pourront être soit matérialisées sur le linéaire, soit être regroupées en petites unités à raison d'au moins 1 aire pour 3 logements desservis par la voie nouvelle ;
- un élargissement suffisant au débouché de la voie de distribution, soit sur un linéaire d'au moins 6 mètres comptés à partir du carrefour entre la voie nouvelle et la voie existante sur laquelle elle se raccorde.

Toute voie nouvelle ou existante, publique ou privée se terminant en impasse et desservant au moins trois habitations devra être prolongée jusqu'à la voie (ou les voies) la plus proche par au moins un chemin piétonnier de façon à ce que les habitations ainsi desservies par cette voie soient accessibles par au moins deux voiries (véhicule et piétonnier).

Les voies devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies destinées à relier des îlots ou des quartiers :

Les voies nouvelles destinées à relier des îlots ou des quartiers doivent avoir une emprise minimale de 9,50 mètres avec :

- une largeur de chaussée d'au moins 4,5 m,
- un stationnement latéral sur au moins égal à 2,5 m,
- un trottoir de part et d'autre de la voie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au schéma d'assainissement local.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement du S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette).

Les normes de rejet devront être satisfaites si besoin est par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) dans le réseau collecteur.

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions du règlement du S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette). Ce dernier indique que le débit de fuite maximum autorisé est de 1,2 l / ha / s pour une pluie de 50 mm d'occurrence de 20 ans.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, le terrain doit être aménagé de telle façon que les eaux pluviales soient absorbés dans celui-ci.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un déboureur-déshuileur pour atteindre une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

4.3- Assainissement autonome – eaux usées

Pour les constructions situées sur la zone d'assainissement autonome, telle que délimitée au Schéma d'assainissement local élaboré par le S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) : en cas d'impossibilité technique, les constructions seront assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

4.4- Desserte téléphonique, électrique et câble

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, les réseaux devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes, et seulement dans le cas où la parcelle est déjà bâtie à plus de 60 % le long de l'alignement, il n'est pas fixé de règle.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UA7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative :

- la construction doit être implantée à 2,5 m minimum pour les façades aveugles ou comportant une porte d'entrée ou des châssis à verres translucides,
- et sinon à 5 m des limites séparatives.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée en retrait des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

La longueur maximale d'implantation d'une construction en limite séparative sur une même unité foncière ne peut excéder 12 mètres.

Dans le cas de construction ayant une limite séparative avec un chemin piétonnier, les constructions neuves devront être implantées en retrait d'au moins 2,5 m de cette limite séparative.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UA 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UA 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

La règle précédente ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Exception faite des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 8 mètres en cas de toiture-terrasse.

La hauteur des annexes¹ par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

Dans le cas des terrains présentant une pente importante, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la côte altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

¹ Voir définition

ARTICLE UA 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes² seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions pourront être à rechercher pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

11.2 Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de toiture à deux versants, la pente sera comprise entre 40 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les annexes³ et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de type suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, sont autorisées

- . La tuile plate, dite tuile de Bourgogne, respectant la densité suivante : 80 à 65 tuiles au m²
 - . La tuile petit moule ou grand moule de densité au moins égale à 22 au m².
- Toutes les tuiles devront être de ton vieilli.
- . Les toitures végétalisées
 - . Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte

- pour les annexes³

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé, et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes (le bois et le verre sont admis).

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

² Voir définition

³ Voir définition

11.3 Percements

Les débords sont interdits.

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges, ils sont pleins.

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

11.4 Ouvertures de toit

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Seules les lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans et les châssis de toit sont admis. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques.

La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit sera supérieure à sa largeur. La largeur des châssis de toit ne sera pas supérieure à 0,80m.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

11.5 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les façades et pignons seront traités soit en matériau type bois, soit en matériau type meulières, soit en enduit à pierre vue, enduit en mortier taloché (lisse) et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les pavés de verre sont interdits en limite séparative.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de meulière, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois ou aluminium ou PVC, reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs allant de l'ocre jaune au brun.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...)⁴.

Les encadrements, linteaux et appuis des baies, s'ils sont distingués, devront être de couleur beige clair.

4 Voir définition

11.6 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera calculée entre chaque extrémité des différents éléments composant le linéaire de clôture.

La hauteur de la clôture prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement comme les piliers, portes ou portails.

CLOTURES SUR VOIES

Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous la forme soit :

- d'un mur en pierre devant être surmonté d'un couronnement et dont la hauteur sera inférieure à 1m70;
- d'un muret inférieur à 0,80 m, surmonté de grilles simples à barreaudage vertical. La hauteur totale de ce type de clôture ne pourra excéder 1m70.

En cas de décaissement avoisinant 1m de haut, la hauteur de la clôture est limitée à 0,80m.

Tous ces types de clôtures pourront être doublés d'une haie vive.

Sont autorisés les types de matériaux suivants : meulières, moellons, enduit couvrant ou à pierres vues, mortier bâtard, bois et briques.

Dans le cas de l'utilisation d'une grille, il devra s'agir d'un ouvrage en serrurerie formé d'un barreaudage vertical.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails devront être en maçonnerie ou en bois.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Elles doivent être constituées par un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive. Dans le cas, où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20 m de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

11.7 Annexes⁵ et garages

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

5 Voir définition

11.8 Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et ainsi ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, transformations, changements d'affectation des locaux ou réhabilitation, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Les rampes d'accès

- Leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété doit être supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voirie publique ou privée sur laquelle elle se raccorde ;
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% ;
- Leur rayon de courbure ne doit pas être inférieur à 5 mètres.

12.2- Normes de stationnement

Construction à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements inférieurs à 35 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement pour les logements compris entre 35 m² et 120 m² de surface de plancher
- au-delà de 120 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher supérieur à 120m².

Dans le cas de division de logement de plus de 15 ans à partir de la date à laquelle le PLU est opposable, il sera exigé pour les logements une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Constructions à usage d'activités hôtelières :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

20 % de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisée.

Les plantations doivent être d'essence locale (voir liste en annexe).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Protections

Les Espaces Paysagers à Protéger, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions récentes du village et limitrophes du centre ancien. Elle présente une urbanisation peu dense.

Cette zone à vocation mixte doit assurer son rôle de prolongement du centre ancien, avec un habitat de type résidentiel, et de pouvoir accueillir des activités artisanales, des commerces, des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le village.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « espace paysager à protéger » en application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux et aménagements ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette zone est concernée par la lisière de protection de 50 m le long du massif de Montabé.

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les activités agricoles,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition
- et les constructions à usage d'hébergement d'animaux autres que celles destinées aux seuls animaux domestiques familiers liés à l'habitation.
- Les installations classées soumises à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article UB2.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

- Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après, l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».
- toute construction qui doit faire l'objet d'un permis de construire est interdit.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UB 1, sont admises :

- les constructions à usage d'activités commerciales et de bureaux dès lors que : la nature de l'activité n'induit pas de gênes, ni de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation au voisinage et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 300 m².

- les constructions à usage d'activités artisanales dès lors que : la nature de l'activité n'induit pas de gênes, ni de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation au voisinage et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 150 m².
- les installations classées soumises à déclaration dès lors qu'elles n'engendrent aucune nuisance susceptible de créer une gêne pour le quartier
- les extensions ou aménagements d'installations classées soumises à autorisation existantes à la date à partir de laquelle le PLU est opposable et des lors que les travaux sont réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur.
- les exhaussements et les affouillements de sol en lien avec une activité autorisée dans la zone.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'un « espace paysager à protéger » pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique à condition qu'il n'y ait pas de préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13.

Tous les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur du site inscrit en « espace paysager à protéger ».

Les implantations autorisées dans les « espaces paysagers à protéger » ne pourront se faire qu'à condition de ne pas aller à l'encontre des règles de la zone.

Cette zone est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

ARTICLE UB3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements.

VOIES

Les voies destinées principalement à la desserte résidentielle :

Les voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, destinées à desservir plus de deux unités d'habitation doivent permettre le passage simultané des véhicules et des piétons et doivent présenter au minimum :

- une largeur de chaussée d'au moins 3,5 m,
- une ou plusieurs aires de stationnement qui pourront être soit matérialisées sur le linéaire, soit être regroupées en petites unités à raison d'au moins 1 aire pour 3 logements desservis par la voie nouvelle ;
- un élargissement suffisant au débouché de la voie de distribution, soit sur un linéaire d'au moins 6 mètres comptés à partir du carrefour entre la voie nouvelle et la voie existante sur laquelle elle se raccorde.

Toute voie nouvelle ou existante, publique ou privée se terminant en impasse et desservant au moins trois habitations devra être prolongée jusqu'à la voie (ou les voies) la plus proche par au moins un chemin piétonnier de façon à ce que les habitations ainsi desservies par cette voie soient accessibles par au moins deux voiries (véhicule et piétonnier).

Les voies devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies destinées à relier des îlots ou des quartiers :

Les voies nouvelles destinées à relier des îlots ou des quartiers doivent avoir une emprise minimale de 9,50 mètres avec :

- une largeur de chaussée d'au moins 4,5 m,
- un stationnement latéral sur au moins un linéaire de chaussée,
- un trottoir de part et d'autre de la voie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au schéma d'assainissement local.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement du S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette).

Les normes de rejet devront être satisfaites si besoin est par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) dans le réseau collecteur.

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions du règlement du S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette). Ce dernier indique que le débit de fuite maximum autorisé est de 1,2 l / ha / s pour une pluie de 50 mm d'occurrence de 20 ans.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, le terrain doit être aménagé de telle façon que les eaux pluviales soient absorbés dans celui-ci.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur-déshuileur pour atteindre une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

4.3- Assainissement autonome – eaux usées

Pour les constructions situées en zone d'assainissement autonome, telle que délimitée au Schéma d'assainissement local élaboré par le S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) : en cas d'impossibilité technique, les constructions seront assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé, le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau public, dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.4- Desserte téléphonique, électrique et câble

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, les réseaux devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de 3 m minimum des voies.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UB7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative :

- la construction doit être implantée à 2,5 m minimum pour les façades aveugles ou comportant une porte d'entrée ou des châssis à verres translucides,
- et sinon à 6 m des limites séparatives.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée en retrait des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

La longueur maximale d'implantation d'une construction en limite séparative sur une même unité foncière ne peut excéder 12 mètres.

Dans le cas de construction ayant une limite séparative avec un chemin piétonnier, les constructions neuves devront être implantées en retrait d'au moins 2,5 m de cette limite séparative.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UB 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UB 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Exception faite des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres en cas de toiture-terrasse.

La hauteur des annexes⁶ non accolées par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

⁶ Voir définition

Dans le cas des terrains présentant une pente importante, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la côte altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

Constructions existantes :

En cas de surélévation de constructions existantes, les parties surélevées devront s'inscrire de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes⁷ seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions pourront être à rechercher pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

11.2 Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de toiture à deux versants, la pente sera comprise entre 40 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les annexes⁸ et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de type suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, sont autorisées

- . La tuile plate, dite tuile de Bourgogne, respectant la densité suivante : 80 à 65 tuiles au m²
 - . La tuile petit moule ou grand moule de densité au moins égale à 22 au m².
- Toutes les tuiles devront être de ton vieilli.
- . Les toitures végétalisées
 - . Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte

⁷ Voir définition

⁸ Voir définition

- pour les annexes⁸

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé, et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes (le bois et le verre sont admis).

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

11.3 Percements

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

11.4 Ouvertures de toit

Les ouvertures de toitures ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Seules les lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans et les châssis de toit sont admis. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

11.5 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les façades et pignons seront traités soit en matériau type bois, métal, soit en matériau type meulière, soit en enduit à pierre vue, enduit en mortier taloché (lisse) et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les pavés de verre sont interdits en limite séparative.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de meulière, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois* (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois ou aluminium ou PVC reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs allant de l'ocre jaune au brun.

Pour les menuiseries extérieures, sont interdites, les couleurs vives, les teintes jaune, orange, rose, rouge ou violet.

11.6 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines et doivent renforcer des ambiances de rues ouvertes sur les jardins.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera calculée entre chaque extrémité des différents éléments composant le linéaire de clôture.

La hauteur de la clôture prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement comme les piliers, portes ou portails.

Des bandes paysagères (arbres, haies) devront être plantées :

- en fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du village;
- sur la façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier ;
- sur la façade de terrain en covisibilité d'un panorama naturel, sur le village;
- et sur la façade ouvrant sur un espace public.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

CLOTURES SUR VOIES

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1m70.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous la forme soit :

- d'un mur en pierre devant être surmonté d'un couronnement ;
- d'un muret inférieur à 0,80 m, surmonté d'éléments laissant passer la vue (grille, claire-voie, claustra,...).

Tous ces types de clôtures pourront être doublés d'une haie vive d'une hauteur maximale d'1m70.

Sont autorisés les types de matériaux suivants : meulière, moellon, enduit couvrant ou à pierres vues, mortier bâtard, bois et briques.

Dans le cas de l'utilisation d'une grille, il devra s'agir d'un ouvrage en serrurerie formé d'un barreaudage vertical.

Le grillage est autorisé dans les cas de clôture végétale à condition qu'il s'agisse d'un grillage fin non soudé et qu'il soit placé dans l'espace de la haie.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails devront être en maçonnerie ou en bois.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Elles doivent être constituées par un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive. Dans le cas, où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20 m de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

11.7 Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et ainsi ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, transformations, changements d'affectation des locaux ou réhabilitation, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Les rampes d'accès

- Leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété doit être supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voirie publique ou privée sur laquelle elle se raccorde ;
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% ;
- Leur rayon de courbure ne doit pas être inférieur à 5 mètres.

Les garages en sous-sol devront être équipés d'un système d'évacuation des eaux.

12.2- Normes de stationnement

Construction à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements inférieurs à 35 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement pour les logements compris entre 35 m² et 120 m² de surface de plancher
- au-delà de 120 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher supérieur à 120m².

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Constructions à usage de commerce :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités artisanales et de bureaux:

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités hôtelières :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction avec un minimum d'1 place pour 20 m² de surface de plancher.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

30 % de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisée.

Les plantations doivent être d'essence locale (voir liste en annexe).

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Protections

Les éléments du paysage à préserver et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

Les constructions et installations admises ne seront autorisées que si elles respectent le boisement existant et à cet égard un relevé des arbres à conserver et à abattre sera exigé à l'appui de la demande de permis de construire.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

PARTIE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation en continuité avec les zones urbanisées existantes dans un principe d'enveloppe urbaine.

Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux), les constructions individuelles sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement général et cohérent de la zone.

La zone 1AU comprend deux zones distinctes : l'une est localisée au voisinage de l'église, entre Grande rue et le Bois de Montabé et est destinée à conforter le centre-bourg ; l'autre est située dans le quartier de la Grande ferme. Ce dernier secteur comprend un périmètre de mixité sociale (article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme).

Cette zone est concernée par la lisière de protection de 50 m le long du massif de Montabé.

ARTICLE 1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les décharges et les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les installations classées soumises à autorisation.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition
- toute construction dans la bande des 25 m de protection de la lisière des bois

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger ».
- toute construction qui doit faire l'objet d'un permis de construire est interdit.

ARTICLE 1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1AU 1, sont admises :

- les habitations à condition qu'elles soient réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble permettant l'aménagement cohérent de la totalité de la zone,
- les bureaux et commerces à condition qu'ils soient inclus dans le volume des constructions d'habitations.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives

paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'un « espace paysager à protéger » pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique à condition qu'il n'y ait pas de préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13.

Tous les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur du site inscrit en « espace paysager à protéger ».

Les implantations autorisées dans les « espaces paysagers à protéger » ne pourront se faire qu'à condition de ne pas aller à l'encontre des règles de la zone.

Le secteur du quartier de la Grande Ferme concerné par une servitude de mixité sociale (art. L 123-1-5 16°), tout programme de logements devra comprendre au minimum de 30 % de logements sociaux répartis entre des logements réalisés en PLS (Prêt Locatif Social) et en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

Cette zone est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

ARTICLE 1AU 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès, en bon état de viabilité, direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements.

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies destinées principalement à la desserte résidentielle :

Les voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, destinées à desservir plus de deux unités d'habitation doivent permettre le passage simultané des véhicules et des piétons et doivent présenter au minimum :

- une largeur de chaussée d'au moins 3,5 m,
- une ou plusieurs aires de stationnement qui pourront être soit matérialisées sur le linéaire, soit être regroupées en petites unités à raison d'au moins 1 aire pour 3 logements desservis par la voie nouvelle ;
- un élargissement suffisant au débouché de la voie de distribution, soit sur un linéaire d'au moins 6 mètres comptés à partir du carrefour entre la voie nouvelle et la voie existante sur laquelle elle se raccorde.

Toute voie nouvelle ou existante, publique ou privée se terminant en impasse et desservant au moins trois habitations devra être prolongée jusqu'à la voie (ou les voies) la plus proche par au moins un chemin piétonnier de façon à ce que les habitations ainsi desservies par cette voie soient accessibles par au moins deux voiries (véhicule et piétonnier).

Les voies devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies destinées à relier des îlots ou des quartiers :

Les voies nouvelles destinées à relier des îlots ou des quartiers doivent avoir une emprise minimale de 9,50 mètres avec :

- une largeur de chaussée d'au moins 4,5 m,
- un stationnement latéral sur au moins égal à 2,5 m,
- un trottoir de part et d'autre de la voie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au schéma d'assainissement local.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement du S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette).

Les normes de rejet devront être satisfaites si besoin est par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) dans le réseau collecteur.

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions du règlement du S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette). Ce dernier indique que le débit de fuite maximum autorisé est de 1,2 l / ha / s pour une pluie de 50 mm d'occurrence de 20 ans.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, le terrain doit être aménagé de telle façon que les eaux pluviales soient absorbés dans celui-ci.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur-déshuileur pour atteindre une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

Des dispositions de gestion de l'eau à la parcelle seront prévues lors de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, les réseaux devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de 3 m minimum des voies.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative :

- la construction doit être implantée à 2,5 m minimum pour les façades aveugles ou comportant une porte d'entrée ou des châssis à verres translucides,
- et sinon à 5 m des limites séparatives.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE 1AU 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE 1AU 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Exception faite des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 8 mètres en cas de toiture-terrasse.

La hauteur des annexes⁹ par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

Dans le cas des terrains présentant une pente importante, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la côte altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes⁹ seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

⁹ Voir définition

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions pourront être à rechercher pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

11.2 Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de toiture à deux versants, la pente sera comprise entre 40 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de type suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, sont autorisées

- . La tuile plate, dite tuile de Bourgogne, respectant la densité suivante : 80 à 65 tuiles au m²
- . La tuile petit moule ou grand moule de densité au moins égale à 22 au m².

Toutes deux devront être de ton vieilli.

- . Les toitures végétalisées
- . Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte

- pour les annexes¹⁰

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes (le bois et le verre sont admis).

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas et les annexes.

11.3 Volumes et percements

Les demi-sous-sols sont interdits.

Les débords sont interdits sur la façade principale (Balcons sur rue).

Les portes de garage pourront être en tôle peinte de couleur identique aux menuiseries de la construction.

Les volets seront réalisés de préférence en bois.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

¹⁰ Voir définition

11.4 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les façades et pignons seront traités soit en matériau type bois, soit en matériau type meulières, soit en briques de parement rustiques flammées, soit en enduit à pierre vue ou en enduit en mortier taloché (lisse) et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les pavés de verre sont interdits en limite séparative.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de meulière, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois¹¹ (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois ou aluminium ou PVC reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs allant de l'ocre jaune au brun.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...)¹².

Les encadrements, linteaux et appuis des baies, s'ils sont distingués, devront être de couleur beige clair.

11.5 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera calculée entre chaque extrémité des différents éléments composant le linéaire de clôture.

La hauteur de la clôture prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement comme les piliers, portes ou portails.

Des bandes paysagères (arbres, haies) devront être plantées :

- en fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du village;
- sur la façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier ;
- sur la façade de terrain en covisibilité d'un panorama naturel, sur le village;
- et sur la façade ouvrant sur un espace public.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

¹¹ Voir définition

¹² Voir définition

CLOTURES SUR VOIES

La hauteur totale de ce type de clôture ne pourra excéder 1m70.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous la forme :

- d'un grillage avec ou sans-soubassement doublée ou d'une haie vive

Dans le cas où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,80 m de hauteur.

Dans le cas où il serait prévu une grille, il devra s'agir d'un treillage de bois ou d'un ouvrage en serrurerie formé d'un barreaudage vertical.

Tous ces types de clôtures pourront être doublés d'une haie vive.

Sont autorisés les types de matériaux suivants : meulières, moellons, enduit couvrant ou à pierres vues, mortier bâtard, bois et briques.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails devront être en maçonnerie ou en bois.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Elles doivent être constituées par une haie vive, doublée ou non d'un grillage avec ou sans soubassement. Dans le cas, où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20 m de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

11.6 Divers

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires devront être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et leurs formes avec la construction. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume du logement ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

Les grilles de protection des ouvertures, les grilles de garde-corps de rampes d'escalier visibles des rues seront en fer peint non ouvragé à barreaudage vertical et parallèle au plan de la façade, peintes de même couleur que les menuiseries principales ou en noir.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et ainsi ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

ARTICLE 1AU 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, transformations, changements d'affectation des locaux ou réhabilitation, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Les rampes d'accès

- Leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété doit être supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voirie publique ou privée sur laquelle elle se raccorde ;
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% ;
- Leur rayon de courbure ne doit pas être inférieur à 5 mètres.

12.2- Normes de stationnement

Construction à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements inférieurs à 35 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement pour les logements compris entre 35 m² et 120 m² de surface de plancher
- au-delà de 120 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher supérieur à 120m².

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Constructions à usage d'activités de bureaux et commerciales :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités hôtelières :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction avec un minimum d'1 place pour 10 m² de surface de plancher.

Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Stationnement des deux roues :

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher de commerces, hôtels, bureaux, activités artisanales et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitations supérieures à 220 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être en pleine terre et végétalisés sur un minimum de 30% de la superficie de la propriété. Les plantations doivent être basses (arbres de basse tige ou demi tige maximum) et être d'essence locale (voir liste en annexe).

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Protections

Les Espaces Paysagers à Protéger, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors de la demande du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée en termes de réseaux, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation en continuité avec les zones urbanisées existantes dans un principe d'enveloppe urbaine.

Elle est destinée à être urbanisée à long terme sous la forme d'une opération d'ensemble, après modification du PLU.

La zone 2AU est située au nord du bourg et en partie le long de la route de Saint Rémy.

Cette zone comprend un secteur de mixité sociale (article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme).

L'urbanisation de cette zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de préserver une cohérence lors de la réalisation du projet.

ARTICLE 2AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute occupation et utilisation du sol non visées à l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 2AU 1, sont admis :

- les exhaussements et affouillements du sol dès en lien avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère à condition de respecter les orientations de l'OAP.

Dans ce secteur concerné par une servitude de mixité sociale (art. L 123-1-5 16°), tout programme de logements devra comprendre au minimum de 30 % de logements sociaux répartis entre des logements réalisés en PLS (Prêt Locatif Social) et en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

Cette zone est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

ARTICLE 2AU 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de 3 m minimum des voies.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative :

- la construction doit être implantée à 2,5 m minimum pour les façades aveugles ou comportant une porte d'entrée ou des châssis à verres translucides,
- et sinon à 5 m des limites séparatives.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE 2AU 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11
L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12
LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13
LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUX

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AUX correspond à l'ancien site d'activités de Télédiffusion de France qui s'étend au sud de la commune.

Elle est destinée à être urbanisée à long terme sous la forme d'une opération d'ensemble, après modification du PLU.

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée en termes de réseaux.

L'urbanisation de cette zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de préserver une cohérence lors de la réalisation du projet.

ARTICLE 2AUX 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute occupation et utilisation du sol non visées à l'article 2AU.2.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

- Est interdit l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger ».
- toute construction qui doit faire l'objet d'un permis de construire est interdit.

ARTICLE 2AUX 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 2AUX.1, sont admis :

- les exhaussements et affouillements du sol dès en lien avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère à condition de respecter les orientations de l'OAP.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'un « espace paysager à protéger » pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique à condition qu'il n'y ait pas de préjudice des dispositions générales édictées ci-avant.

Tous les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur du site inscrit en « espace paysager à protéger ».

Les implantations autorisées dans les « espaces paysagers à protéger » ne pourront se faire qu'à condition de ne pas aller à l'encontre des règles de la zone.

ARTICLE 2AUX 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE 2AUX 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AUX 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AUX 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2AUX 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2AUX 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 2AUX 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUX 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUX 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE 2AUX 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AUX 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUX 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

PARTIE 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES**

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs boisés et leurs abords (Bois du Parc Berrier, Bois de Montabé, Bois de la Cocquetière), aux secteurs de transition entre les boisements et le bourg, entre le sud-ouest du bourg et le plateau agricole, dont la conservation comme milieu d'intérêt paysager, historique ou écologique est recherchée.

La zone N comprend les secteurs :

- le secteur Nr correspond à un cœur d'îlot vert à conserver, entre la rue de Limours et la rue de la Croix Valentin, présentant un cône de vue vers les anciens remparts à préserver,
- le secteur Nk correspond au site de l'ancienne décharge, situé au nord du territoire, dont la restauration écologique est un objectif,
- le secteur Ne est constitué d'équipements publics ou privés,
- le secteur Nh qui correspond aux zones d'habitations isolées.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « espace paysager à protéger » en application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux et aménagements ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette zone est concernée par la lisière de protection de 50 m le long du massif de Montabé.

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone N, des secteurs Nr, Nk, Ne, Nh :

- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre
- les campings, caravanings et dépôts de caravanes
- les caravanes isolées constituant un habitat permanent excepté en Ne,
- toute construction dans la bande inconstructible de protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha inscrite au plan de zonage
- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article N2.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour toute la zone N :

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».
- toute construction qui doit faire l'objet d'un permis de construire est interdit.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article N.1 :

> Dans la zone N :

- Les travaux, ouvrages liés à l'exploitation forestière.

> Dans le secteur Nk :

- les exhaussements, affouillements en vu de la restauration écologique du site

> Dans le secteur Ne :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à vocation sportive, scolaire et en lien avec l'activité de santé dans la limite maximale de 20% d'emprise au sol,
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire comptés par rapport à l'emprise à la date à partir de laquelle le PLU est opposable,
- les constructions et les annexes nécessaires pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.

Une partie du secteur Ne est concernée par la lisière de protection du massif boisé de Montabé. Dans cette lisière d'une largeur de 50 m, aucun aménagement en « dur » n'est autorisé. Aucun aménagement nécessitant des fondations en béton ou une création d'emprise au sol supplémentaire n'est autorisé. En effet, les aménagements et installations admis ne doivent pas compromettre la protection des sols et doivent avoir un caractère réversible, démontable et limité en gabarit. Seuls sont autorisés la réfection et l'aménagement léger des constructions existantes, les installations et aménagements nécessaires à la gestion et à la protection de la forêt, les cheminements piétonniers balisés, et les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités en lien avec la forêt.

> Dans le secteur Nr :

- les installations légères et démontables liées aux activités de plein air à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.

> Dans le secteur Nh :

pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire comptés par rapport à l'emprise à la date à partir de laquelle le PLU est opposable ;
- la création d'annexes¹³ d'une surface inférieure à 20 m² de surface de plancher situés à une distance maximum de 10 m de la construction existante.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour toute la zone N et les secteurs Ne, Nr, Nh:

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'un « espace paysager à protéger » pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique à condition qu'il n'y ait pas de préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13.

Cette zone est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

¹³ Voir Définition

Bâtiments remarquables

Un bâtiment remarquable a été identifié comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

- n° 4 : calvaire, croisement rue des Sources et RD 838
- n° 7 : ferme de Quincampoix
- n° 8 : ferme d'Armenon
- n° 10 : ferme de la Noue
- n° 15 : ferme du Fay

L'extension et l'aménagement de cette construction précédemment citée est admis dans le respect du style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

ARTICLE N3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès, en bon état de viabilité, direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

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

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements.

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, destinées à desservir plus de deux unités d'habitation doivent permettre le passage simultané des véhicules et des piétons et doivent présenter au minimum :

- une largeur de chaussée d'au moins 3,5 m,
- une ou plusieurs aires de stationnement qui pourront être soit matérialisées sur le linéaire, soit être regroupées en petites unités à raison d'au moins 1 aire pour 3 logements desservis par la voie nouvelle ;

- un élargissement suffisant au débouché de la voie de distribution, soit sur un linéaire d'au moins 6 mètres comptés à partir du carrefour entre la voie nouvelle et la voie existante sur laquelle elle se raccorde.

Toute voie nouvelle ou existante, publique ou privée se terminant en impasse et desservant au moins trois habitations devra être prolongée jusqu'à la voie (ou les voies) la plus proche par au moins un chemin piétonnier de façon à ce que les habitations ainsi desservies par cette voie soient accessibles par au moins deux voiries (véhicule et piétonnier).

Les voies devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au schéma d'assainissement local.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement du S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette).

Les normes de rejet devront être satisfaites si besoin est par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) dans le réseau collecteur.

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions du règlement du S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette). Ce dernier indique que le débit de fuite maximum autorisé est de 1,2 l / ha / s pour une pluie de 50 mm d'occurrence de 20 ans.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, le terrain doit être aménagé de telle façon que les eaux pluviales soient absorbés dans celui-ci.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur-déshuileur pour atteindre une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

4.3- Assainissement autonome – eaux usées

En cas d'impossibilité technique, les constructions seront assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

4.4- Desserte téléphonique, électrique et câble

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, les réseaux devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- de 5 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les chemins ruraux et voies communales,
- de 10 m minimum pour les routes départementales,

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées avec un recul égal au moins à la moitié de la hauteur de la façade des constructions.

ARTICLE N8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N9
L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

>Dans le secteur Nh :

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire comptés par rapport à l'emprise à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.

> Dans le secteur Ne:

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à vocation sportive, scolaire et en lien avec l'activité de santé dans la limite maximale de 20% d'emprise au sol,
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire comptés par rapport à l'emprise à la date à partir de laquelle le PLU est opposable,

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N10
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes* ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11
L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes¹⁴ seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions pourront être à rechercher pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

14 Voir définition

11.2 Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de toiture à deux versants, la pente sera comprise entre 40 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de type suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, sont autorisées

- . La tuile plate, dite tuile de Bourgogne, respectant la densité suivante : 80 à 65 tuiles au m²
 - . La tuile petit moule ou grand moule de densité au moins égale à 22 au m².
- Toutes deux devront être de ton vieilli.
- . Les toitures végétalisées
 - . Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte

- pour les annexes*

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes (le bois et le verre sont admis).

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit d'une construction d'un apport architectural significatif.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas et les annexes.

11.3 Volumes et percements

Les demi-sous-sols sont interdits.

Les débords sont interdits sur la façade principale (Balcons sur rue).

Les portes de garage pourront être en tôle peinte de couleur identique aux menuiseries de la construction.

Les volets seront réalisés de préférence en bois.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

11.4 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les façades et pignons seront traités soit en matériau type bois, soit en matériau type meulières, soit en briques de parement rustiques flammées, soit en enduit à pierre vue ou en enduit en mortier taloché (lisse) et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de meulière, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois* (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois ou aluminium ou PVC reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs allant de l'ocre jaune au brun.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...)¹⁵.

Les encadrements, linteaux et appuis des baies, s'ils sont distingués, devront être de couleur beige clair.

11.5 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera calculée entre chaque extrémité des différents éléments composant le linéaire de clôture.

La hauteur de la clôture prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement comme les piliers, portes ou portails.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) d'essences locales (voir liste en annexe) est encouragée :

- le long de la façade des parcelles,
- à l'intérieur des clôtures sur rue,
- en fond de parcelle constituant l'enveloppe urbaine,
- sur la façade de terrain ouvrant sur une voie circulée ou un chemin piétonnier,
- sur la façade de terrain ouvrant sur un espace public.

CLOTURES SUR VOIES

La hauteur totale de ce type de clôture ne pourra excéder 1m70.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous la forme :

- d'un grillage avec ou sans-soubassement doublée ou d'une haie vive

Dans le cas où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,80 m de hauteur.

Dans le cas où il serait prévu une grille, il devra s'agir d'un treillage de bois ou d'un ouvrage en serrurerie formé d'un barreaudage vertical.

Tous ces types de clôtures pourront être doublés d'une haie vive.

Sont autorisés les types de matériaux suivants : meulières, moellons, enduit couvrant ou à pierres vues, mortier bâtard, bois et briques.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails devront être en maçonnerie ou en bois.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

¹⁵ Voir définition

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Elles doivent être constituées par une haie vive, doublée ou non d'un grillage avec ou sans soubassement. Dans le cas, où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20 m de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

11.6 Divers

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires devront être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et leurs formes avec la construction. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume du logement ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

Les grilles de protection des ouvertures, les grilles de garde-corps de rampes d'escalier visibles des rues seront en fer peint non ouvragé à barreaudage vertical et parallèle au plan de la façade, peintes de même couleur que les menuiseries principales ou en noir.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et ainsi ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

ARTICLE N 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Protections

Les éléments du paysage à préserver, les plantations d'alignement et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

> Dans le secteur Ne :

Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 50 % de la superficie de la propriété.

Tous les aménagements légers de surface seront accompagnés obligatoirement d'un traitement paysager.

Les plantations existantes doivent être conservées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour au moins deux places.

> Pour le secteur Nh :

Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 45 % de la superficie de la propriété.

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

Les plantations existantes doivent être conservées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert paysager.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

PARTIE 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A recouvre les espaces agricoles du territoire communal. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles.

Des constructions ont été repérées au plan de zonage par un astérisque afin de permettre une évolution future du bâti en hébergement hôtelier pour des raisons patrimoniales. Les aménagements doivent se faire dans le volume des constructions existantes désignées au plan de zonage. Le changement de destination de ces bâtiments ne doit pas compromettre l'activité agricole (article L 123-3-1 du code de l'urbanisme).

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** » en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette zone est concernée par la lisière de protection de 50 m le long du massif de Montabé.

ARTICLE A1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.
- toute construction dans la bande inconstructible de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares inscrite au plan de zonage.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » :

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».
- toute construction qui doit faire l'objet d'un permis de construire est interdit.

ARTICLE A2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations d'intérêt collectif liées à la voirie, à la gestion forestière, au transport de l'énergie électrique, et à l'exploitation et la sécurité des canalisations de transport d'hydrocarbures.
- La création de bâtiments agricoles à condition de présenter un minimum de 1 SMI (Surface Minimum d'Installation) et à condition de réaliser un ensemble cohérent.
- les constructions nouvelles, extensions, ou transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à des exploitations agricoles d'une surface comprenant au moins 2 SMI (Surface Minimum d'Insertion) et dans la limite de 250 m² de surface de plancher. Les constructions neuves doivent être implantées à proximité des corps de ferme ou des constructions existantes le cas échéant.

- les extensions et transformations de bâtiments existants à vocation artisanale, commerciale, de bureaux et les entrepôts liés aux activités agricoles dans la limite de 50 % de l'emprise au sol.
- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage par un astérisque à condition que ce changement ait pour vocation une activité hôtelière.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour toute la zone A :

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'un « espace paysager à protéger » pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique à condition qu'il n'y ait pas de préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13.

Tous les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur du site inscrit en « espace paysager à protéger ».

Les implantations autorisées dans les « espaces paysagers à protéger » ne pourront se faire qu'à condition de ne pas aller à l'encontre des règles de la zone.

Cette zone est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

Cette zone est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses (canalisations d'hydrocarbures).

Bâtiments remarquables

Un bâtiment remarquable a été identifié comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

- n° 2 : cabane de cantonnier
- n° 12 : croix Gohier, dite Target

L'extension et l'aménagement de cette construction précédemment citée est admis dans le respect du style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

ARTICLE A3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3m.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

VOIES

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur de plate-forme de 8m minimum.

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

Les voies en impasse de plus de 50m devront se terminer par un aménagement permettant aux véhicules des services publics de se retourner et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

Article A4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au schéma d'assainissement local.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement du S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette).

Les normes de rejet devront être satisfaites si besoin est par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) dans le réseau collecteur.

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions du règlement du S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette). Ce dernier indique que le débit de fuite maximum autorisé est de 1,2 l / ha / s pour une pluie de 50 mm d'occurrence de 20 ans.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, le terrain doit être aménagé de telle façon que les eaux pluviales soient absorbés dans celui-ci.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un déboureur-déshuileur pour atteindre une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

4.3- Assainissement autonome – eaux usées

En cas d'impossibilité technique, les constructions seront assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

4.4- Desserte téléphonique, électrique et câble

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, les réseaux devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- de 5 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les chemins ruraux et voies communales,
- de 10 m minimum pour les routes départementales,

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments fonctionnels et les logements strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact ou être dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE A9
L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A10
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage de logement, par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres au faitage.

La hauteur totale des autres constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves,...).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11
L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent pas leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture atypique, étrangère à la région est interdite.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant aux bâtiments neufs, ils pourront être conçus, soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné.

Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel devront s'inspirer directement de l'architecture ancienne locale (volumétrie, forme et pentes des combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région. Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse des projets architecturalement homogènes. Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent tant par leurs matériaux que par leur forme.

Enfin, un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

11.2 Les toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les bâtiments à usage agricole, le bac acier est autorisé.

Pour les constructions à usage de logement :

Pour les constructions à destination d'habitation et dans le cas de toiture à deux versants pour les habitations, la pente sera comprise entre 40 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

Les couvertures des constructions à pentes doivent être réalisées en tuiles ou similaires de teinte naturelle sans addition de colorants.

Les annexes¹⁶ et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée ou par une toiture terrasse, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

11.3 Parements extérieurs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.

Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements...) seront faites en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.

11.4 Les clôtures

Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Leur hauteur ne pourra excéder 2m.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est encouragée, tout particulièrement à l'intérieur des clôtures sur rue, façade de terrain ouvrant sur un cheminement piétonnier; façade de terrain en covisibilité d'un panorama naturel, d'un bâti remarquable; façade de terrain ouvrant sur des aires de stationnement extérieur.

11.5 Les constructions destinées aux activités et aux bâtiments agricoles

Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (La teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert.). Le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.6 Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les antennes paraboliques doivent ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille. L'implantation de toute antenne dont une dimension excède 1m est soumise à déclaration préalable.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

16 Voir définition

ARTICLE A12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE A13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (voir liste en annexe).

Les marges de recul entre les bâtiments et l'alignement ou l'axe des voies publiques doivent, lorsque les conditions de visibilité le permettent, être aménagées en espace vert. On aura recours à des plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

Un relevé préalable des espaces libres et plantations existants est exigé dans les cas d'extensions : extension d'un bâtiment existant ou construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain.

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

Protections

Les éléments du paysage à préserver, les plantations d'alignement et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors de la demande du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

ARTICLE A14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1 – DÉFINITIONS

A

ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

ALIGNEMENT

Implantation des constructions par rapport au domaine public afin de satisfaire aux soucis esthétiques, urbains, de salubrité, et de sécurité.

AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

ANNEXES

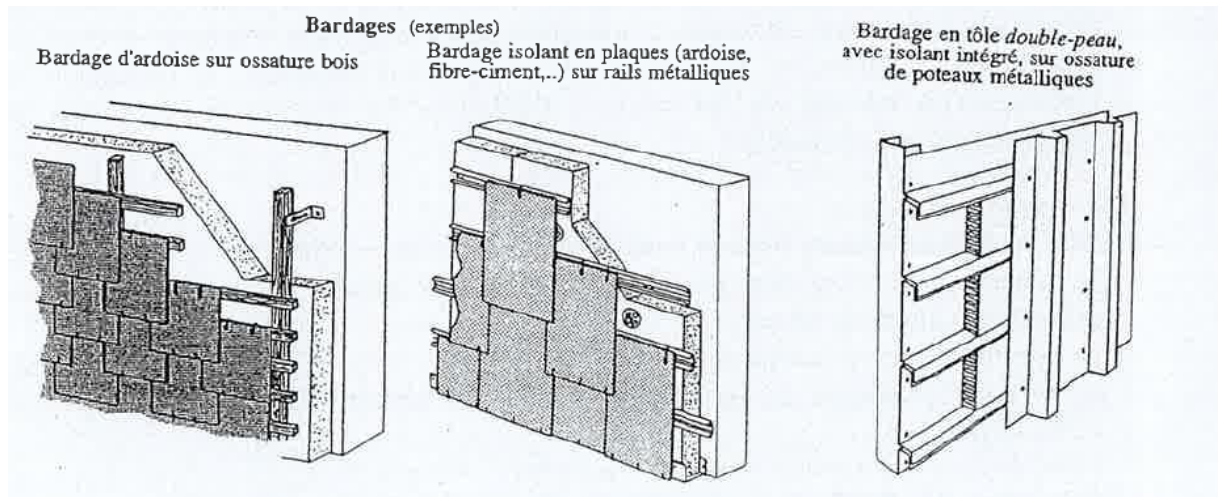
Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher et de moins de 5 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...)

B

BARDAGE

- revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laqué ou en aluminium.



C

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m² au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

CONSTRUCTION ISOLÉE

Une construction est dite isolée lorsqu'elle est isolée de la construction principale.

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DÉPÔTS ET DÉCHARGE

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

E

EMPRISE AU SOL

Surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

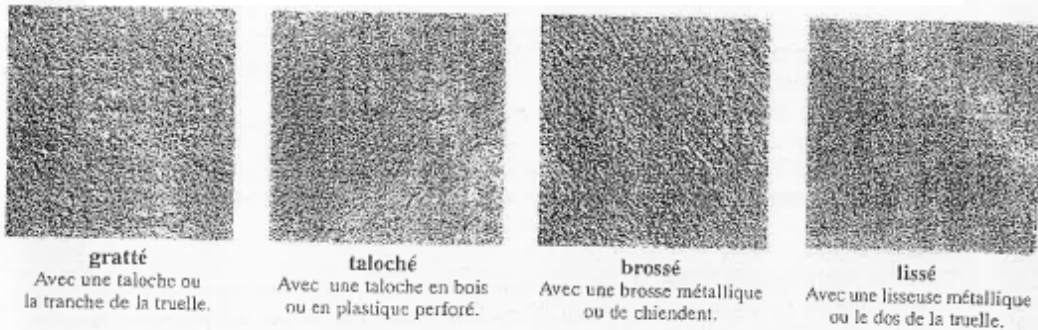
ENCADREMENTS DE BAIE

Désigne toute bordure saillante, moulurée peinte ou sculptée autour d'une baie mais aussi d'un panneau, d'une porte, d'une ouverture.

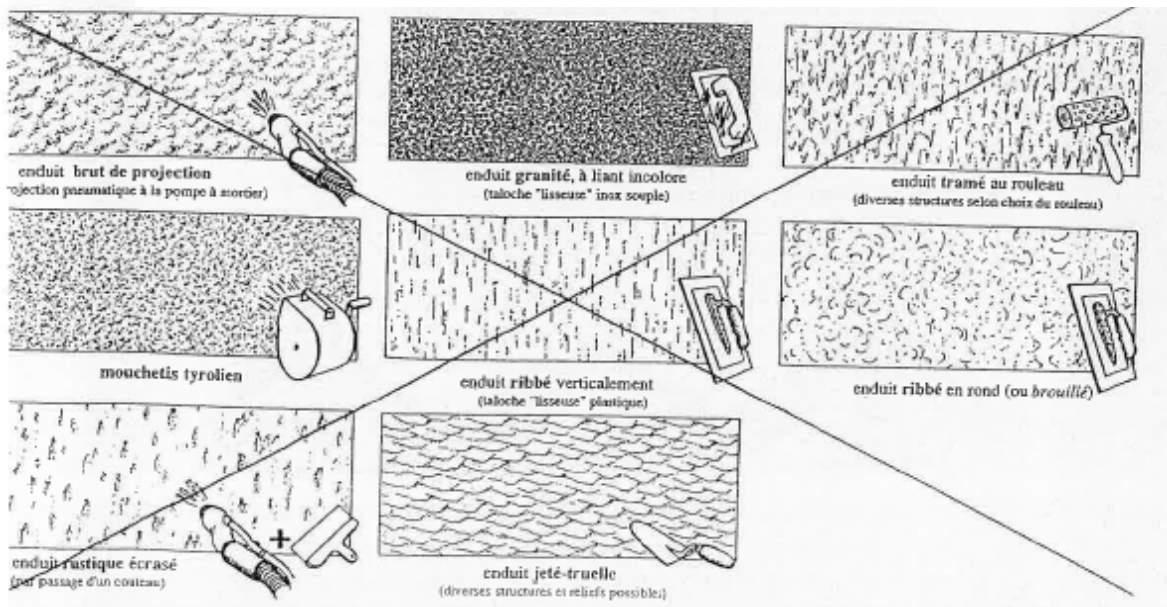
ENDUITS EXTÉRIEURS

- les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.

- finitions recommandées : enduit gratté, taloché ou lissé



- finitions déconseillées : enduit brut de projection, rustique écrasé, jeté-truelle, mouchetis tyrolien, granité, tramé ou ribbé



ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés 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. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

ESPACES VERTS

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

F

FAÎTAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.

**FAÇADE**

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

FAUX PANS DE BOIS

Il s'agit de pans de bois non constitués de bois mais de matériau imitant le bois tel décor en ciment imitant les veines du bois, décor peint

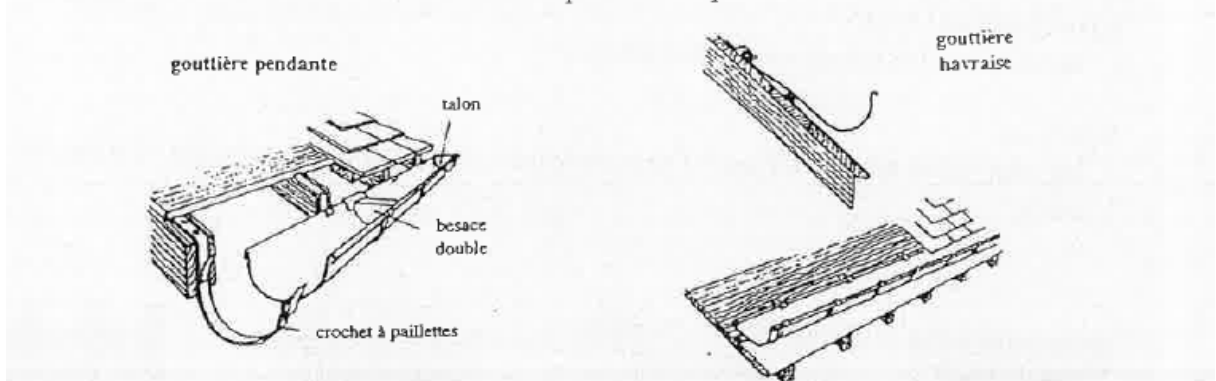
FENÊTRE OU CHÂSSIS DE TOIT

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture.

G

GOUTTIÈRE

- **pendante** : élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, fixé en débord par des crochets ou des supports,
- **havraine** : élément recueillant les eaux pluviales reposant sur le versant de la toiture.



H

HAUTEUR

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 10% de la superficie du dernier niveau de la construction.

HQE

Voir cahier de recommandations environnementales

L**LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE**

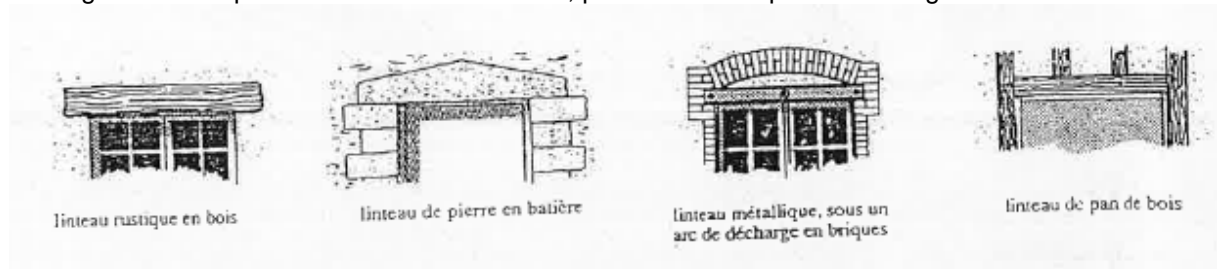
Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

LINTEAU

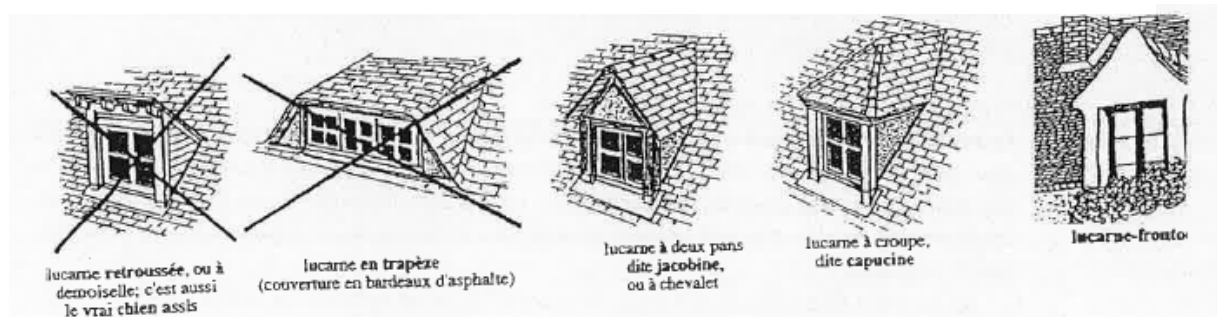
Ouvrage située en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés.

**LUCARNE**

Ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

Formes de toiture de lucarne :

- Lucarnes déconseillées : chien assis, en trapèze,
- Lucarnes conseillées : lucarne à chevalet (à deux pans), à capucine (à trois pans ou à croupe), lucarne à fronton.

**M****MARGE DE REcul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

P**PROPRIÉTÉ**

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

PIGNON

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

R

RETRAIT

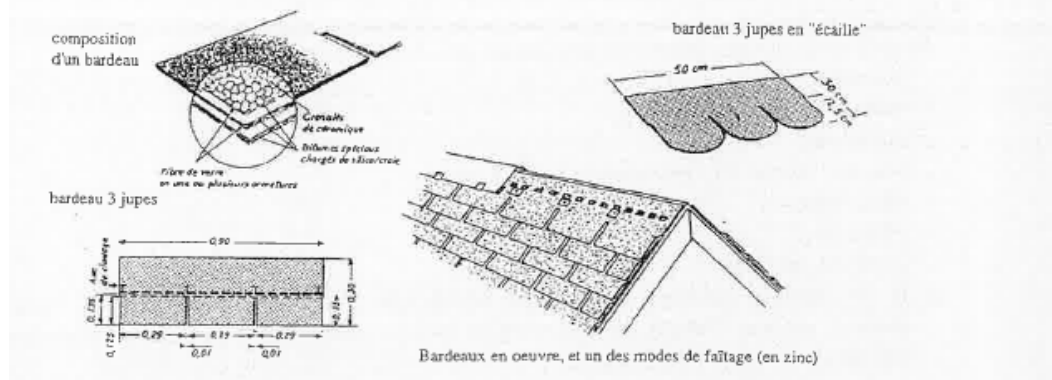
On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

S

SHINGLE (OU BARDEAU BITUMEUX)

- panneau léger, composé d'un matériau d'armature (feutre de fibres, voile de verre, etc.), imprégné et surfacé de bitume, et couvert de fins granulats naturels ou teintés. Les bardeaux les plus courants ont une dimension de 90x30 ou 33cm et présentent une découpe en jupes correspondant à l'aspect de trois ardoises juxtaposées.

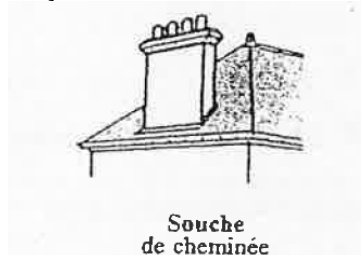


SOL NATUREL

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SOUCHE

Maçonnerie d'un conduit de cheminée, située au-dessus de la toiture.



SURFACE DE PLANCHER

C'est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades dont on déduit un certain nombre de locaux. Le calcul de la surface de plancher est ainsi défini par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme : « 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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° 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. »

T**TERRAIN**

Voir Unité foncière

TERRAIN D'ANGLE

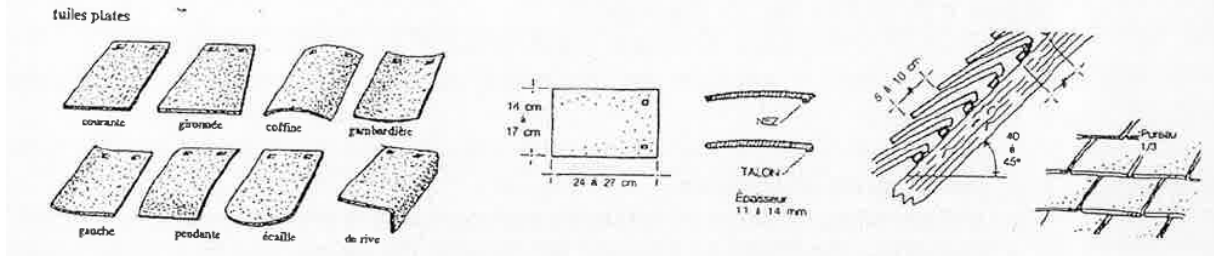
Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de 2 voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

TUILES PLATES

- tuiles simples, planes et de forme rectangulaire, munies à une extrémité de *talons* ou de *nez d'accrochage*, et de trous pour une fixation par clouage. Les tuiles dites petit moule ont des dimensions allant de 14x24 à 17x27cm. Posées à joints croisés, à raison de 65 à 80 au m², leur recouvrement s'effectue aux deux tiers, laissant un seul tiers visible (pureau).

**UNITÉ FONCIÈRE**

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

V

VOIE

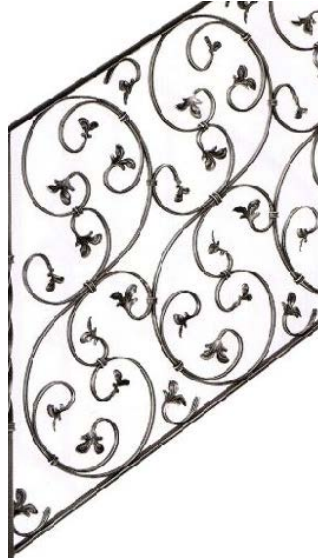
Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

VOIE DE DESSERTE INTERNE

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

VOLUTE

Motif d'ornementation, constitué par un enroulement en forme de spirales.

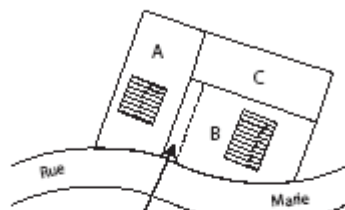


ANNEXE 2 – ILLUSTRATIONS-TYPES DU RÈGLEMENT

ARTICLE 3

- Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation

ACCÈS

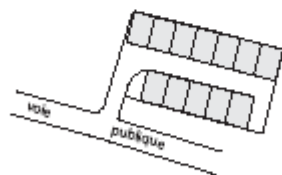


Passage indispensable pour que la parcelle soit constructible

- Les parcelles A et B ont un accès direct sur la voie. Le propriétaire de la parcelle C qui est enclavée doit obtenir un passage sur fond voisin (application de l'article 682 du Code Civil)

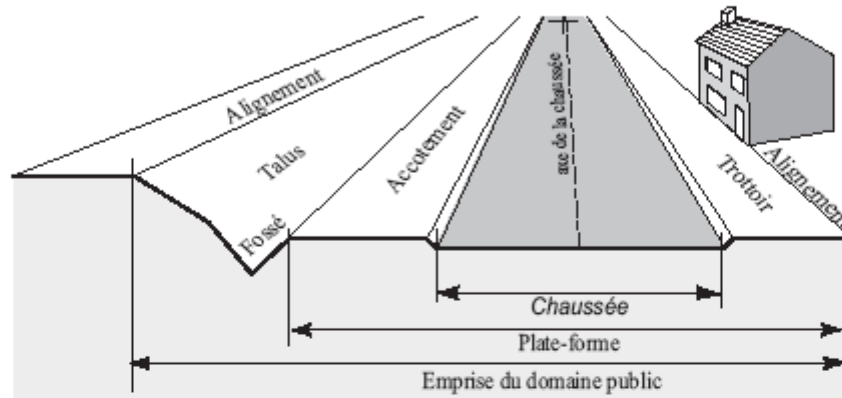
Ce passage doit avoir plus de 4 mètres

- Sorties de garages



ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



■ *"L'alignement" correspond à la limite du domaine public.*

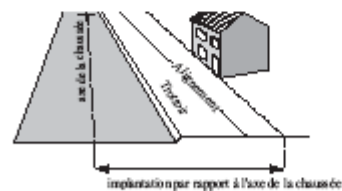
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

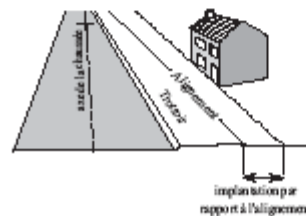
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ *Par rapport à l'axe de la chaussée*



■ *Par rapport à l'alignement*

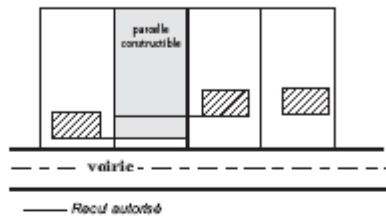


SOREPA

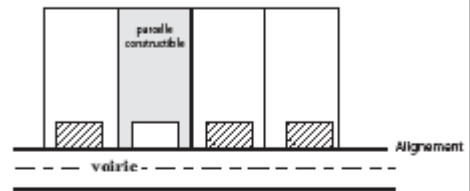
ARTICLE 6

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

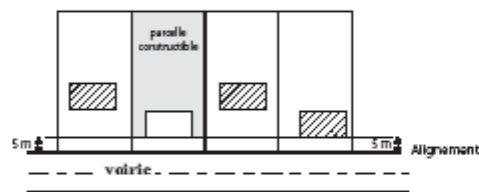
IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines

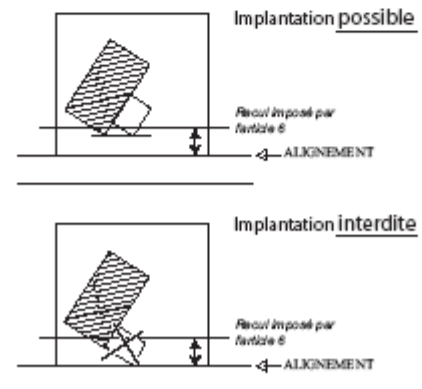
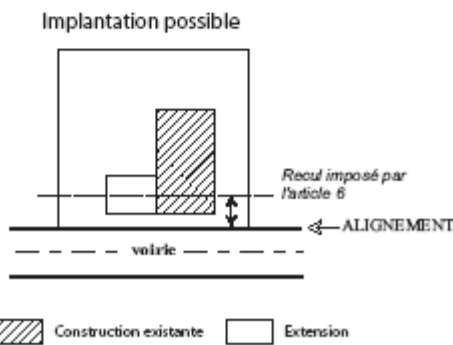


Implantation à l'alignement



Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT



SOREPA

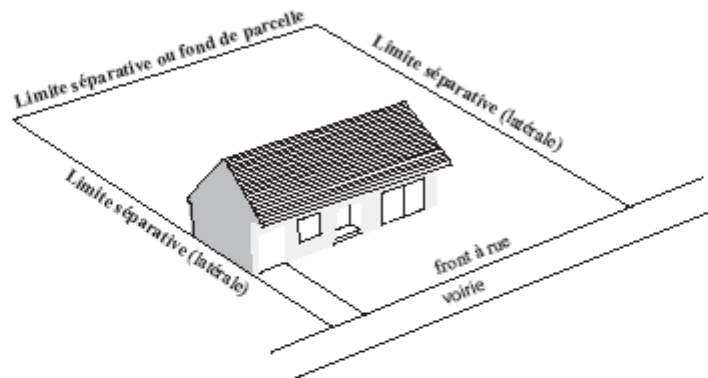
ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

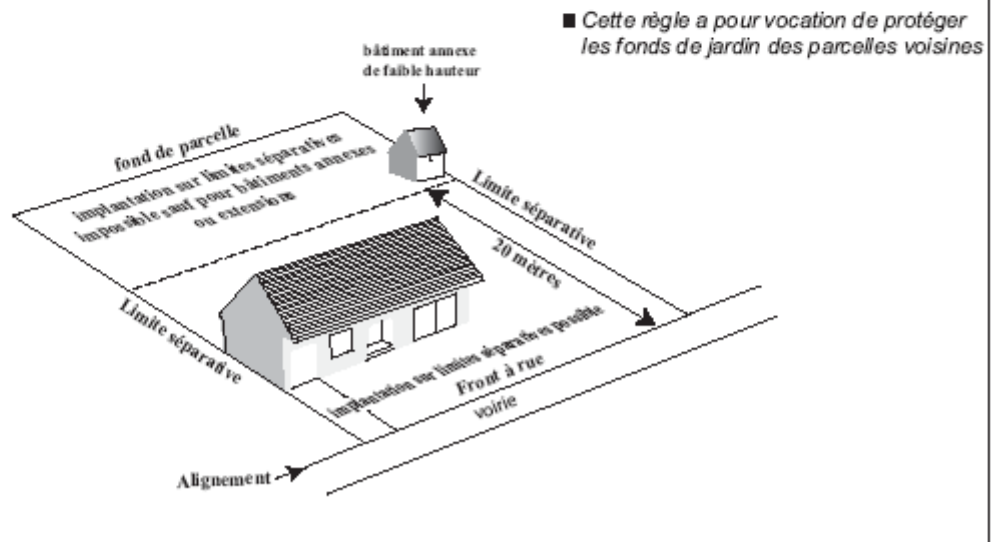
Cet article du règlement est important. il permet :

- de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- de prévenir certains conflits entre propriétaires

DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU RECUIL IMPOSÉ

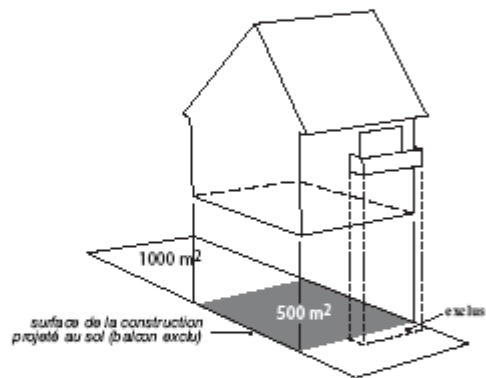


SOREPA

ARTICLE 9

■ Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



SOREBA

ARTICLE 10

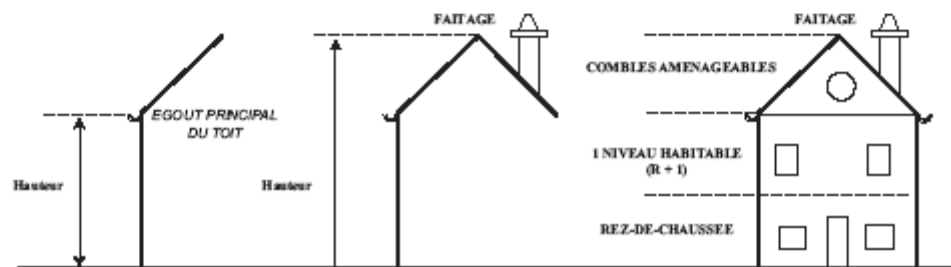
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique

HAUTEUR ABSOLUE

Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faitage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



SOREPA

ARTICLE 11

■ *L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions.*

LUCARNES



*Lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet*



*Lucarne à croupe
dite capucine*

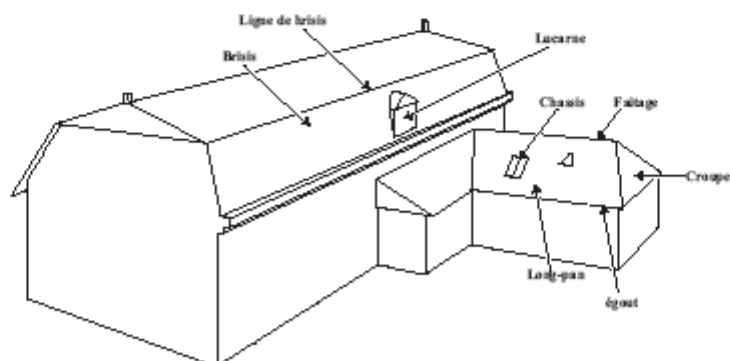


*Lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire*

Les Lucarnes sont des ouvrages permettant d'éclairer et de ventiler des pièces en comble. Elles ne doivent pas devenir de fausses surélévations et, pour cela, doivent rester à lignes dominantes verticales. Elles peuvent être à chevalet ou à croupe (à la capucine).

En général, elles sont implantées en toiture entre les fermes de charpentes, ce qui explique leurs dispositions souvent régulière et qui ne correspond pas forcément au percement des ouvertures de façade.

Définition de quelques termes architecturaux

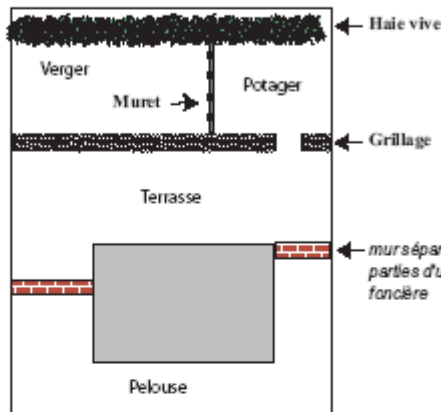


SOREPA

ARTICLE 11

LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



Ouvrage ne constituant pas une clôture

- La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation -espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier

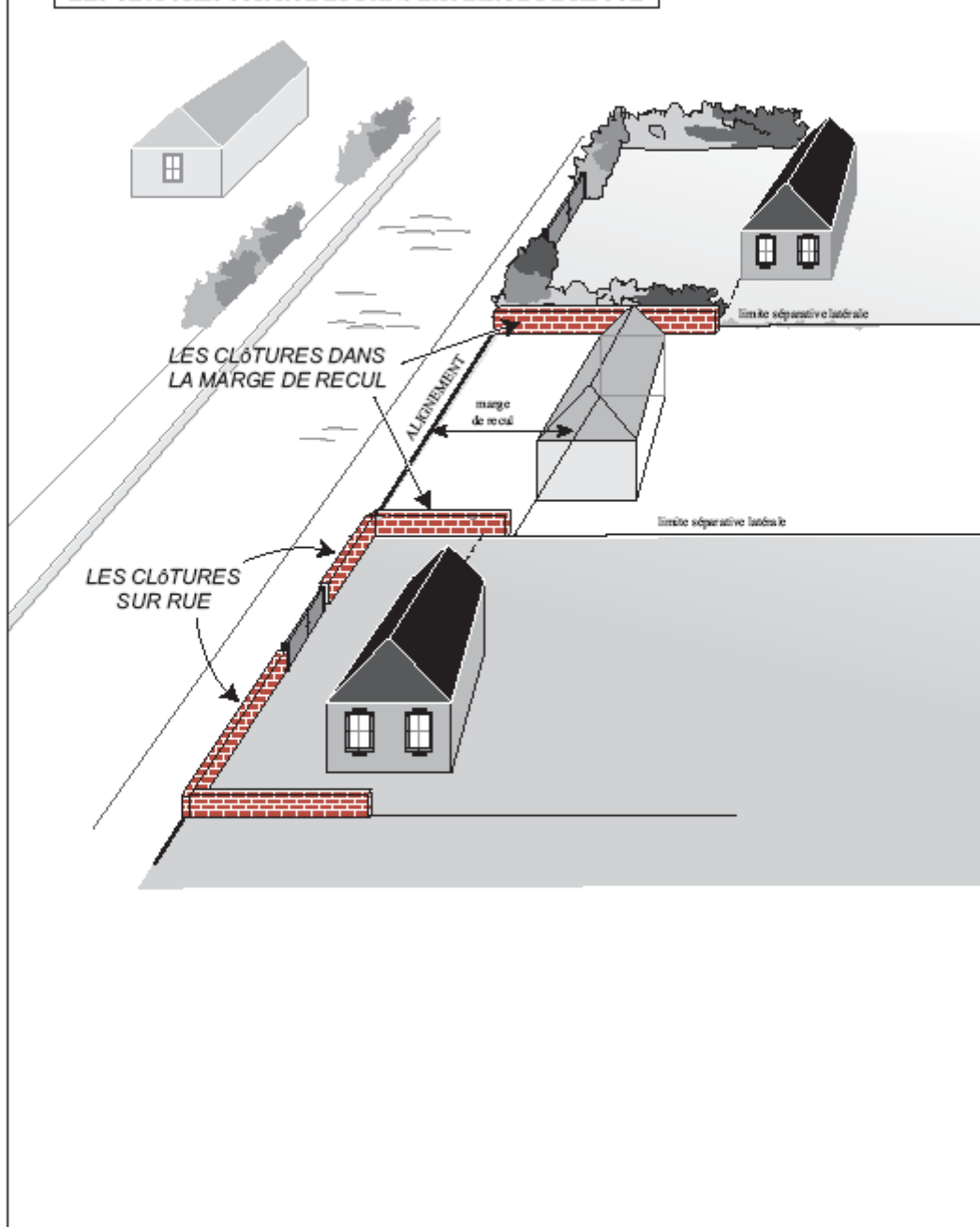
Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

ARTICLE 11

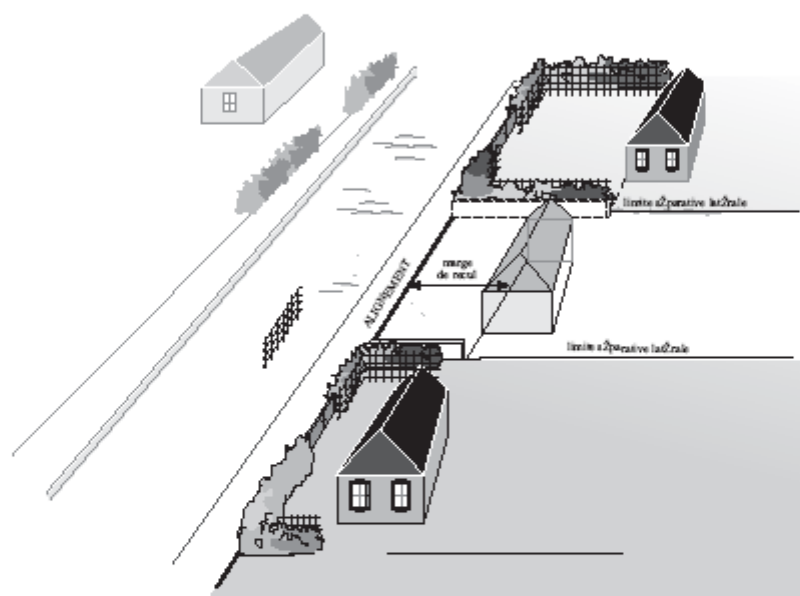
LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul



SOREPA

ARTICLE 11

LES CLÔTURES CONFORTEES DE HAIES VIVES



SOREPA

ANNEXE 3 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Ce cahier de recommandations environnementales est destiné aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme.

Il est uniquement informatif et se réfère à la **démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)**.

Il peut vous aider à concevoir et à construire votre habitation dans la recherche d'un respect des ressources de notre planète, d'une optimisation des dépenses d'énergie et de la minimisation des risques pour la santé.

La démarche de la « construction durable » repose sur le concept de la Haute Qualité Environnementale (HQE) qui vise à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

La **démarche HQE** a été fondée sur une logique de hiérarchisation d'exigences environnementales qui se résument en **14 cibles** regroupées autour de **quatre grands domaines d'intervention** :

- **l'éco-construction,**
- **l'éco-gestion,**
- **le confort,**
- **la santé.**

LES 14 CIBLES DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS	
Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur	Créer un environnement intérieur satisfaisant
L'ECO-CONSTRUCTION : <ul style="list-style-type: none"> • la relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat • le choix intégré des produits et des matériaux de construction • un chantier à faibles nuisances 	LE CONFORT : <ul style="list-style-type: none"> • hygrométrique (humidité) • acoustique • visuel • olfactif
L'ECO-GESTION : <ul style="list-style-type: none"> • de l'énergie • de l'eau • des déchets d'activités • de l'entretien et de la maintenance 	LA SANTE : <ul style="list-style-type: none"> • les conditions sanitaires des espaces • la qualité de l'air • la qualité de l'eau

Une opération HQE peut amener :

- de **30 à 50 % d'économie d'énergie** grâce à :

- une conception judicieuse du bâtiment (orientation, forme, optimisation de l'éclairage naturel et des parois vitrées, protections solaires...)
- des technologies de construction performantes : isolation renforcée des façades, volets isolants, surventilation nocturne...
- des équipements performants : chaudière à haut rendement, lampes et équipements ménagers à basse consommation, thermostat et robinets thermostatiques,...

- de **20 à 50 % d'économie d'eau** grâce à :

- des équipements performants : mitigeurs, économiseur d'eau sur les robinets, chasse d'eau à double flux, équipements ménagers à faible consommation, réducteur de pression ...
- la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage...

- Un **bien-être non quantifiable** des utilisateurs grâce :

- à l'utilisation de produits incorporant peu de solvants,
- à l'utilisation de matériaux sains (bois, isolants naturels, produits NF-environnement ...),
- à des dispositions constructives assurant le confort d'été et évitant les effets de parois froides,
- des équipements respectant les règles techniques en termes de renouvellement d'air, humidité, température, etc..., contribuant à l'amélioration de l'air intérieur.

**Nous vous présentons ci-après une série de cibles HQE
sur lesquelles vos choix pourront intervenir.**

PRESENTATION DETAILLEE DES CIBLES HQE

> L'Eco-Construction

cible n°1 : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat

Cette cible concerne l'utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site, la gestion des avantages et désavantages de la parcelle, l'organisation de celle-ci pour créer un cadre de vie agréable, et la réduction des risques de nuisances entre le bâtiment et son milieu.

La prise en compte de paramètres tels que l'orientation de l'habitation vis-à-vis de la course du soleil, l'orientation vis-à-vis du vent, le relief, la végétation existante, la nature du sol, et du sous-sol, les eaux superficielles, les constructions environnantes, permet d'accroître la qualité du bâtiment.

Le traitement des espaces verts peut jouer un rôle vis-à-vis de l'ensoleillement, du confort et de l'intégration paysagère du bâtiment (par exemple : la plantation d'essences à feuilles caduques pour protéger les façades exposées et laisser passer les rayons du soleil en hiver).

La préservation de la perméabilité des sols en travaillant sur la parcelle, en privilégiant le végétal, en étudiant la gestion des eaux de pluie, permet de limiter le recours à l'assainissement communal.

cible n°2 : le choix intégré des procédés et produits de construction

Les nombreux éléments d'une construction peuvent avoir des impacts importants sur l'environnement, sur le confort des utilisateurs, ainsi que sur leur santé.

Dans la démarche "HQE", le choix des matériaux est fondé sur un ensemble de critères techniques, économiques et environnementaux résumée par une appellation Eco Label qu'il convient de privilégier.

cible n°3 : les chantiers à faibles nuisances ou « chantiers verts »

Selon leur taille, les chantiers sont plus ou moins sources de nuisances pour les riverains qui subissent le bruit, les poussières, les boues, les gênes causées par les mouvements d'engins et les livraisons, ainsi que la dégradation d'aspect du site.

La lutte contre la pollution de l'air, de l'eau et des sols, consistera à réduire les substances rejetées, qu'elles soient de nature solide, liquide (boues, huiles de coffrage, ...) ou gazeuse (poussières de ciment, solvants, peintures, ...).

> L'Eco-Gestion

cible n°4 : la gestion de l'énergie

La réduction de la consommation de l'énergie passe tout d'abord par une bonne isolation du bâtiment (fenêtres, murs) et l'optimisation de l'apport en lumière naturelle.

Au niveau des équipements de la maison, notamment les équipements électroménagers, il est possible de les choisir en fonction de leur consommation en électricité grâce aux informations données par l'étiquette énergie.

La réduction des consommations de chauffage dépend de la qualité et des performances de l'installation ainsi que son entretien régulier (par exemple : entretien régulier des chaudières).

L'installation d'un thermostat associé à un programmateur est un autre moyen de faire des économies d'énergie.

La bonne gestion de l'énergie passe également par l'utilisation des **énergies renouvelables** :

- **l'énergie solaire** thermique permet de produire de l'eau chaude sanitaire et de l'eau de chauffage grâce aux capteurs. Ce type d'énergie peut assurer 30 à 50% des besoins en eau chaude sanitaire.
- **la géothermie** par l'utilisation de la pompe à chaleur géothermique. Le principe de fonctionnement de cette pompe est de capter la chaleur emmagasinée dans le sol à faible profondeur. La pompe à chaleur géothermique présente des performances intéressantes puisque pour un kilowatt-heure d'énergie électrique consommé, trois à quatre kilowatt-heure de chaleur sont restitués.
- **le bois** constitue également une source d'énergie renouvelable (à condition que les forêts dont il provient soient entretenues et régénérées). Il peut être utilisé utilement à mi-saison ou en chauffage d'appoint (veiller à ce qu'il soit labellisé « NF Bois de Chauffage »). Il existe néanmoins des chaudières à bois performantes qui portent le label « Flamme verte ».

cible n°5 : la gestion de l'eau

Une gestion efficace de l'eau peut se prévoir au moment de la conception d'un bâtiment.

L'économie en eau potable

De nombreux équipements économes en eau permettent une meilleure gestion et des économies de consommation.

Ces dispositifs sont de différents types :

- réducteurs de pression permettant de régulariser le débit et de limiter la pression au point de distribution et ainsi éviter un vieillissement prématuré de certains composants,
- chasses d'eau équipées d'une commande sélective de 3 ou 6 litres,
- robinets mitigeurs pour fournir rapidement une eau à la température souhaitée,
- appareils ménagers à faible consommation d'eau.

La gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales

Concernant les eaux usées domestiques, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, il s'agit de retenir au maximum les eaux à la parcelle :

- par **infiltration dans le jardin** si la nature du sol le permet,
Une forte végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement de cheminements piétonniers perméables (grâce à l'utilisation de matériaux tels que le gravillon, le sable ou des dalles) favorisent la limitation du ruissellement des eaux pluviales.
- par **rétenion dans des cuves** (installation de citernes étanches),
Les eaux de pluie récupérées et stockées dans une citerne peuvent être utilisées par exemple pour l'arrosage du jardin.
- par **rejet dans des bassins d'agrément**.

La récupération des eaux de pluie permet de limiter le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain et ainsi éviter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

cible n°6 : la gestion des déchets d'activité

Favoriser le tri sélectif et la valorisation des déchets

Les déchets peuvent être valorisés de plusieurs manières selon leur nature :

- valorisation organique par compostage ou méthanisation pour les déchets verts.
- valorisation de la matière pour les papiers, cartons, verres et métaux, recyclés dans le processus de fabrication ou récupérés pour une réutilisation,
- valorisation énergétique pour l'ensemble des catégories de déchets, incinérés dans une usine où l'énergie sera récupérée,
- collecte particulière pour les déchets toxiques (acides, matières inflammables, carburants, lubrifiants, désherbants, peintures et solvants...) à déposer en déchetterie

Pour le tri sélectif des déchets organisé sur la commune, il convient de prévoir un espace suffisant pour accueillir les bacs des différentes collectes.

> Le Confort et la Santé

cible n°8 : le confort hygrothermique

Le confort hygrothermique est la sensation d'une personne par rapport à la température et à l'humidité ambiantes du local dans lequel elle se trouve.

La démarche "HQE" cherche donc à optimiser les consommations et les économies d'énergie en même temps qu'à apporter le "bien-être".

Afin de favoriser le confort hygrothermique il convient de :

- bénéficier au mieux des apports solaires en hiver tout en les limitant en été grâce à une bonne orientation et une bonne isolation du vitrage,
- renouveler l'air en veillant à ce que l'humidité reste comprise entre 30 % et 70 % afin que l'hygrométrie n'influe pas sur le confort ambiant.

cible n°9 : le confort acoustique

Pour parvenir à un niveau de confort acoustique satisfaisant à l'intérieur d'un bâtiment, il convient de prendre certaines précautions dès sa conception car les solutions curatives sont beaucoup plus onéreuses notamment :

- privilégier des matériaux absorbants afin de diminuer la réverbération des bruits (sur plafonds, sol, parois, double vitrage),
- favoriser la végétalisation à l'extérieur qui peut constituer un écran de protection.

cible n°10 : le confort visuel

Favoriser l'éclairage naturel

L'éclairage naturel est un facteur psychologique important et mieux adapté aux besoins physiologiques de l'homme que l'éclairage artificiel.

L'optimisation des apports de lumière naturelle, des ensoleillements et des vues sera donc étudiée avec une grande attention afin :

- d'assurer un éclairage d'ambiance suffisant sans éblouir,
- de profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes d'été,
- d'offrir des vues agréables sur l'extérieur.

Il y aura un arbitrage à effectuer entre le désir de lumière naturelle, les couleurs recherchées des parois, le coût des surfaces d'ouverture, les risques de déperditions et de surchauffes.

L'augmentation des apports en lumière naturelle peut rendre plus difficile la maîtrise du confort d'été. Dans ce cas, des solutions de protection solaire par l'extérieur éviteront l'échauffement excessif de la façade exposée tout en permettant le rayonnement solaire.

cible n°11 : le confort olfactif

Le confort olfactif consiste en une recherche de la qualité de l'air ambiant par deux moyens :

- la limitation des polluants à la source (par exemple : séparation des locaux déchets, utilisation de matériaux de construction et d'entretien non agressifs),
- une ventilation appropriée des locaux (par exemple : mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée).

Cibles n°12, n°13 et n°14: la qualité sanitaire des espaces, la qualité de l'air et de l'eau

La qualité de l'air d'un bâtiment dépend de la maîtrise des sources de pollutions : par l'air extérieur, par les produits de construction, par les produits d'entretien, par excès d'humidité...

A titre de prévention, il est conseillé :

- d'utiliser des matériaux de construction et des produits labellisés (Eco Label, marque NF Environnement),
- d'éviter l'utilisation de revêtements favorisant les substances allergisantes (acariens, moisissures...),
- de favoriser l'utilisation de produits et matériaux sans impact sur l'environnement et la santé (par exemple utilisation de peintures naturelles sans solvant),
- de ventiler les pièces pour la qualité de l'air et les excès d'humidité.

> Les contacts

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

20, avenue de Ségur
75 302 Paris Cedex 07

Tél : 01 42 19 20 21

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME)

27, rue Louis Vicat
75 015 Paris

Tél : 01 47 65 20 00

www.ademe.fr

ANNEXE 4 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1. BÂTIR UN PROJET : DÉFINIR SES BESOINS

1.1 S'ADAPTER AU TERRAIN

Respecter le lieu d'implantation de sa maison, c'est personnaliser son projet en croisant ses propres envies avec les contraintes du site et de la loi (pente, ensoleillement, végétation existante, accès). Résoudre cette équation, c'est également gérer l'économie de son projet sans faire de concession sur la qualité des matériaux mis en œuvre.

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction. On peut en tirer parti pour bénéficier d'un meilleur ensoleillement et des vues plus lointaines sur l'extérieur. Il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. Implanter la maison au plus près du niveau naturel du sol, en épousant les formes du relief, permet d'éviter des problèmes de tenue de terrain, d'étanchéité et des surcoûts d'aménagement (voirie d'accès, talus).

1.2 ORIENTER SA MAISON

Les critères les plus déterminants sont le parcours du soleil, les vues, les vents dominants. Une maison bien conçue et bien implantée doit permettre de recevoir un maximum de soleil en hiver et un minimum en été pour optimiser les économies d'énergie et pour éviter les surchauffes. Disposer la façade principale au sud-est et exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants, garantit un meilleur confort intérieur et des économies d'énergie.

1.3 OPTIMISER LES ACCÈS

Au-delà des questions d'ensoleillement et de vues, l'implantation d'une maison est tributaire de la voirie d'accès au terrain.

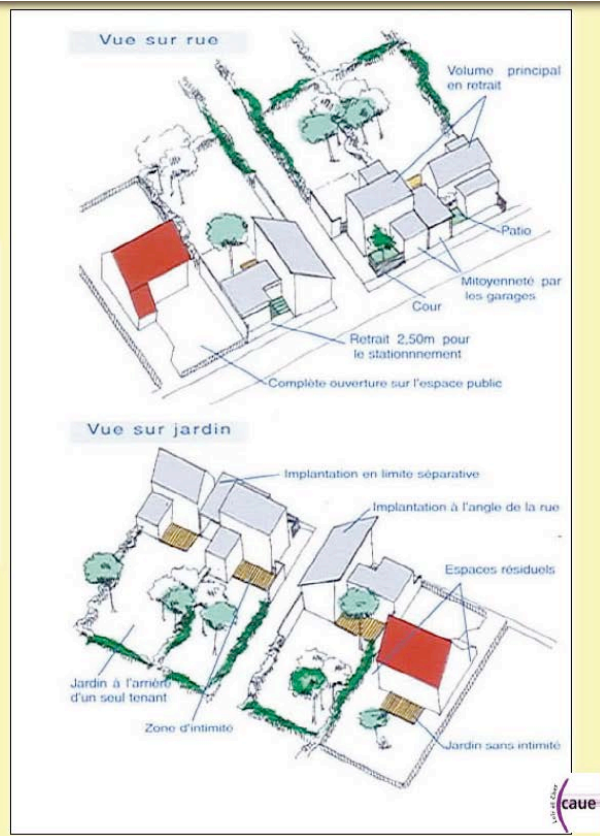
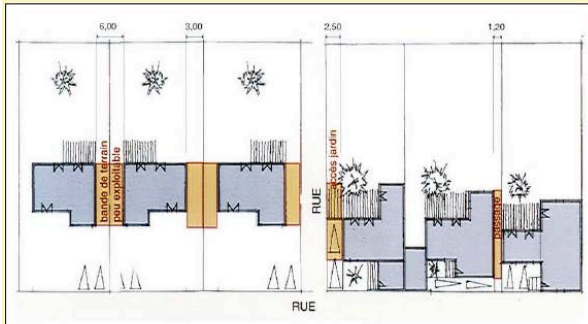
1.4 S'IMPLANTER SUR LA PARCELLE

Hormis les contraintes données par la loi et la structure du terrain, il faut s'implanter par rapport à l'ensoleillement, les vues et les constructions voisines. Il faut également penser à l'extension possible du bâti et à l'aménagement du jardin. Implanter la maison en limite de parcelle plutôt que de l'implanter de façon centrale permettra de limiter les espaces résiduels et de dégager des vues sur le paysage. Suivre l'alignement des constructions existantes assurera la continuité caractéristique de la rue.

1.5 LES SENS DE FAÎTAGE

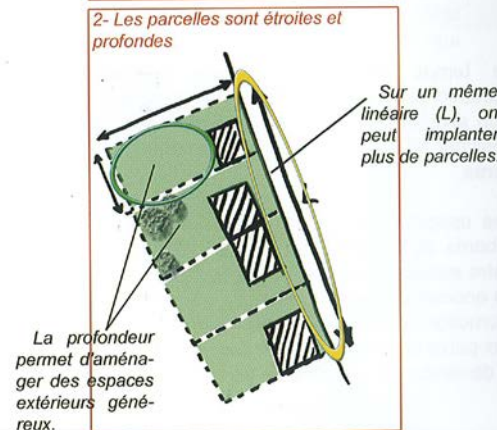
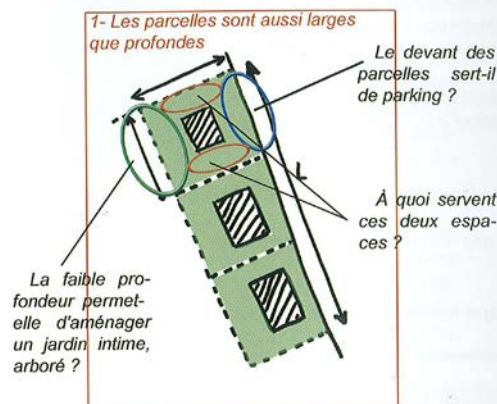
Le faitage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison. Sur la pente, lorsqu'elle existe, il se retrouve naturellement perpendiculaire à la pente. Sur la croupe, il est parallèle à celle-ci. Ainsi, le volume est toujours implanté de manière cohérente sur la pente.

La gestion des marges de recul, l'implantation des maisons...



Sources : CAUE 41

Réduire le linéaire... :



Une composition parcellaire en longueur permet de réduire le linéaire et offre des espaces extérieurs de plus grande qualité.

2. VOLUMES, COULEURS ET MATÉRIAUX

2.1 UNE ARCHITECTURE SIMPLE

Les constructions existantes sur un même terrain présentent souvent des caractères communs (hauteur de faîtage, pente des toits,...).

Tenir compte des caractéristiques, c'est à la fois se fondre dans une volumétrie générale et en même temps proposer des solutions plus innovantes sous réserve de bien étudier la conception d'un habitat répondant à des exigences plus actuelles.

Le type architectural peut être contemporain ou s'inspirer des modèles d'architectures traditionnelles. Il convient d'utiliser des matériaux nobles.

Il est recommandé d'éviter les piliers de forme cylindriques (colonnes).

2.2 LES COULEURS DE LA MAISON

La couleur est un repère fort dans le paysage. Elle contribue à la lecture d'une façade et souligne les caractéristiques de celle-ci.

Si la couleur est une réalité physique, sa perception est par contre très subjective.

Choisir une couleur d'enduit, une teinte pour les menuiseries est fonction de critères simples :

- le lieu où l'on va l'appliquer,
- l'environnement coloré dans lequel elle va s'inclure,
- la lumière qui éclaire l'endroit,

Choisir des couleurs, c'est également distinguer les fonctions des différentes parties de la maison.

Les teintes des fenêtres, des volets, des portes et portails peuvent être choisies dans une large gamme de couleurs. Le choix doit être fait en fonction de la teinte de l'enduit afin de créer un contraste. Il convient de manier avec prudence les couleurs et d'éviter les teintes trop vives et trop tranchées.

2.3 PALETTE DE COULEUR

La couleur est un repère fort dans le paysage. Il est conseillé de se référencer au nuancier pour le choix de la couleur de l'enduit et des menuiseries.

2.4 RESTRUCTURATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET ENTRETIEN-PRINCIPES GÉNÉRAUX

Il est conseillé de conserver les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés.

La restructuration des façades latérales ou postérieures, et des éléments devra être si possible réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.

L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine. Les fenêtres, balcons, et les différents éléments de modénature devront être conservés dans leur proportion.

2.5 RELIEF ET ÉLÉMENTS DE MODÉNATURE

Les bandeaux, corniches, chambranles, et autres éléments de modénature, seront soigneusement conservés et restaurés.

Il est conseillé de créer des encadrements de baies qui seront d'un ton d'une nuance légèrement dégradée par rapport à celui du ravalement.

2.6 FAÇADES COMMERCIALES

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement étudié spécialement en fonction de la composition de sa façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

2.7 LES CLÔTURES ET LES HAIES

Les limites séparatives des terrains sont souvent constituées de murs, clôtures, haies. Elles sont souvent visibles de loin et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

- Les clôtures en pierre sont fréquentes dans l'habitat traditionnel. Ces murets constituent des milieux rupestres propices à l'accueil d'une faune et d'une flore naturelle. Ils sont souvent préférables à un mur maçonné et enduit ou réalisé en fausse pierre plaquée.

- Les clôtures en métal (grillage) sont peu onéreuses et discrètes. Leur transparence laisse découvrir l'espace privé tout en le protégeant. Ce support laisse facilement pousser certaines plantes grimpances.

- Les clôtures végétalisées participent à la réalisation du jardin (arbres d'ornement, jardin potager ou massifs fleuris).

L'utilisation de variétés locales (voir liste en annexe) qui sont adaptées aux conditions climatiques et à la nature des sols permet d'optimiser la croissance des végétaux. L'absence d'essence exogène (cyprès, thuyas, laurier,...) permet également de délimiter l'espace privatif sans rupture visuelle brutale. Enfin, l'association d'essences locales différentes constitue des haies vives qui jouent un rôle fondamental dans le maintien de la biodiversité en constituant des habitats idéaux pour la faune et la flore.

Les coffrets EDF-GDF éventuels devront être incorporés à des niches fermées.

3. L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

3.1 OSER INNOVER

Aujourd'hui, nous recherchons dans l'habitat de vastes volumes, des grandes ouvertures pour la vue et de la clarté pour les pièces de vie.

Un projet résolument contemporain peut dans sa conception, répondre à ces nouvelles exigences et être parfaitement en harmonie avec son environnement qu'il soit bâti ou naturel.

Le choix judicieux d'un nouveau matériau de construction, d'une forme d'ouverture ou d'un volume particulier, le tout conçu avec simplicité et harmonie, peut souligner et enrichir un lieu donné.

3.2 NOUVEAUX MATÉRIAUX NOUVELLES DÉMARCHES

La brique de terre cuite

La brique est connue depuis l'Antiquité. Ses qualités sont nombreuses et reconnues. C'est un matériau naturel pré-fabriqués à base d'argile cuite doté d'un important pouvoir isolant.

Le bois

Le bois est un matériau issu aujourd'hui d'une ressource renouvelable et en croissance. Il a de bonnes propriétés d'isolation et contribue également à la réduction de l'effet de serre.

Le béton

Malgré une image souvent négative, le béton est un matériau très souple pour créer des formes originales ou pour réaliser des structures de grande portée.

Le métal et le verre

Proche du bois par sa structure, le métal est un matériau d'une grande souplesse d'usage et économique. Le double vitrage permet d'agrandir les ouvertures et de conserver des propriétés isolantes satisfaisantes.

L'éco-construction

L'impact environnemental des matériaux de construction est un critère de choix au même titre que le prix et la qualité. Dans ce cas, il s'agit de prendre en compte l'impact global du matériau (fabrication, transport, durée de vie et recyclage). Par ailleurs, au-delà du matériau, c'est une démarche de conception aboutie et une mise en œuvre adaptée des matériaux choisis qui permettent de réduire l'impact environnemental de la construction.

La Haute Qualité Environnementale (HQE)

Se référer à l'annexe n°2.

Les énergies renouvelables

Il est nécessaire de maîtriser ses besoins en énergie. Il faut également bien orienter sa maison, bien isoler et avoir une bonne régulation du chauffage. Parallèlement aux économies d'énergie, l'utilisation d'énergies renouvelables doit être envisagée : bois énergie, solaire thermique ou photovoltaïque, hydroélectricité, pompes à chaleur,...

Les économies d'eau

Les économies d'eau représentent une nécessité d'intérêt général. Si les économiseurs de robinet ou de chasse d'eau tendent à se démocratiser, on peut aller plus loin dans un projet de construction ou de rénovation en intégrant un système de récupération des eaux pluviales (toitures principalement).

L'assainissement

La collecte et le traitement des eaux usées est une priorité sanitaire pour la collectivité. Aujourd'hui, qu'il s'agisse d'un projet de construction ou de rénovation, la question de l'assainissement doit absolument être abordée avant même l'achat du terrain.

3.3 AGRANDIR OU CRÉER UNE OUVERTURE

Les fenêtres

Traditionnellement, les fenêtres étaient assez hautes pour pouvoir capter la lumière. Ceci a défini la proportion des ouvertures qu'il convient aujourd'hui de respecter pour la création d'une fenêtre. Néanmoins, dans le cas d'une architecture contemporaine, la proportion des baies pourra s'adapter à la construction afin d'avoir des vues étendues sur le paysage (fenêtre plus large que haute).

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, sont à conserver, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Les couleurs des menuiseries

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Dans l'habitat traditionnel, les menuiseries étaient peintes. La peinture protégeait le bois des portes, fenêtres et volets des intempéries. Il est souhaitable de rester dans des tons chaleureux et discrets qui accentueront la qualité du bâti.

Les menuiseries en PVC présentent la particularité d'avoir des profils menuisés très épais qui obturent plus de lumière que des menuiseries en bois ou en aluminium. De plus, il soulève de nombreuses

questions en terme de recyclage. Sa couleur blanche est souvent inadaptée aux dominantes de l'environnement.

Les volets

Les volets ont d'abord un rôle de protection évident contre les intempéries. Ils apportent de la couleur sur les façades et soulignent enfin les proportions des ouvertures. Le volet roulant peut être utilisé pour les grandes ouvertures, à condition que le mécanisme et son coffre soient intégrées à la maçonnerie, du côté intérieur du mur.

Récupérer de la lumière

Les ouvertures existantes peuvent être conservées telles quelles pour leur qualité architecturale propre ou pour leur ordonnancement sur la façade. Un choix judicieux de menuiserie vitrée permettra d'optimiser l'apport de lumière naturelle. Des solutions simples peuvent être adoptées pour agrandir une fenêtre et apporter plus de lumière et de soleil dans la maison : une fenêtre peut être transformée en porte vitrée pour apporter juste un peu plus de lumière ou il est possible de créer une deuxième fenêtre identique à celle d'origine quand la largeur de la pièce d'habitation le permet.

Toiture

Les matériaux de couverture les plus courants sont la tuile en terre cuite.

Lucarnes-chassis de toit

Lors de réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes, axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit sur l'axe des trumeaux.

Les châssis d'éclairage en toiture seront limités et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent.

3.4 LES PROJETS D'EXTENSION

Respecter l'habitat existant

Quelle que soit la taille et la forme de l'extension, il convient de conserver l'intégralité et le caractère du bâtiment existant, en particulier s'il est un bel exemple d'habitat traditionnel. Le parti architectural retenu devra s'orienter soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs de la construction soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain marquant clairement la distinction entre l'existant et son extension.

Les éventuelles extensions devront être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.

Il est recommandé d'utiliser les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

La partie rapportée peut également souligner et mettre en valeur l'ensemble construit par un changement de matériau, par une implantation volumétrique en retrait.

3.5 PETITES INTERVENTIONS

Les terrasses et loggias

Pour des raisons de confort (apport de lumière, espace supplémentaire), des loggias vitrées sont souvent rapportées en extension d'un bâti existant. Ces pièces rapportées sont souvent trop visibles et rajoutées en « verrue » sur une façade très ordonnée. Une bonne solution est de créer ces nouveaux espaces à partir d'éléments du bâtiment déjà existants.

Par exemple, en fermant la terrasse couverte pour la transformer en loggia afin de créer de la surface supplémentaire et une nouvelle pièce très éclairée. En l'absence d'éléments pré-existants, il

conviendra de créer un nouveau volume en harmonie avec l'existant, par exemple en utilisant les mêmes matériaux de construction que le bâtiment d'origine.

Adapter des panneaux solaires

Rénover sa maison, c'est se donner l'occasion de réfléchir à l'utilisation des énergies renouvelables. Des panneaux solaires peuvent poser quelques problèmes d'adaptation à un bâti existant, c'est pourquoi, des solutions alternatives peuvent être trouvées : panneaux solaires posés au sol, intégrés à une extension ou en complément d'une serre.

Les balcons

C'est un exercice très difficile que de créer un balcon sur une façade existante. Les balcons étaient souvent construits en même temps que la maison et les pierres les soutenant étaient intégrées à la maçonnerie.

Le béton utilisé aujourd'hui donne souvent un élément très lourd par rapport au bâti. Il semble préférable de construire des balcons les plus légers possibles (métal ou bois) après s'être préalablement posé la question de l'utilité de celui-ci.

ANNEXE 5 – LISTE DES PLANTATIONS D'ESSENCE LOCALE

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier torminal	Tremble
Hêtre	Noyer commun
Bouleau commun	Merisier
Orme résista	Osier de vanner
Chêne pédonculé	Peuplier de culture
Chêne rouvre ou sessile	Pin de l'Evêque
Erable champêtre	Poirier sauvage
Erable sycomore	Saule blanc
Frêne commun	Sorbier des oiseleurs
Marronnier	Tilleul à petites feuilles

Les haies seront composées d'au moins deux des espèces suivantes :

<i>Caduques :</i>	<i>Persistants</i>
Charme commun	Prunellier, épine noire
Cerisier	Buis
Noisetier commun	Cotoneaster franchetti
Cornouiller sanguin	Eleagnus ebbingeu
Erable champêtre	Houx du Portugal
Frêne	Mahonia
Fusain d'Europe	Hedera helix (lierre)

Les espèces déconseillées sont les suivantes :

Orme commun
Aubépine
Laurier

L'emploi du thuya est proscrit.