

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-LEGER-EN-YVELINES

## REGLEMENT ECRIT

ARRETE LE

7 mars 2016

APPROUVE LE

27 janvier 2017

PIECE DU PLU

4-1





# Sommaire

|  |            |
|--|------------|
| Sommaire.....  | 2          |
| Avant-propos.....  | 3          |
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>                                   | <b>4</b>   |
| CHAPITRE 1 : ZONE UA .....   | 5          |
| CHAPITRE 2 : ZONE UB.....  | 15         |
| CHAPITRE 3 : ZONE UC.....  | 26         |
| CHAPITRE 4 : ZONE UH .....   | 36         |
| CHAPITRE 5 : ZONE UE.....  | 46         |
| CHAPITRE 6 : ZONE UX.....  | 52         |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>                               | <b>60</b>  |
| CHAPITRE 1 : ZONE AUB .....  | 62         |
| CHAPITRE 2 : ZONE AUC .....  | 71         |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>                                | <b>80</b>  |
| CHAPITRE 1 : ZONE A.....   | 82         |
| <b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>                  | <b>93</b>  |
| CHAPITRE 1 : ZONE N.....   | 95         |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX ELEMENTS GRAPHIQUES .....</b>                      | <b>107</b> |
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES.....   | 108        |
| CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET DES PAYSAGES..           | 109        |
| CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU BATI ET DU PATRIMOINE.....                  | 111        |
| CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES, VOIES ET CHEMINS A PRESERVER..... | 113        |
| CHAPITRE 5 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT .....                            | 114        |
| <b>ANNEXES .....</b>   | <b>116</b> |
| ANNEXE N°1 : DEFINITIONS .....   | 117        |
| ANNEXE N°2 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT .....    | 120        |
| ANNEXE N°3: ESSENCES D’ARBRES ET D’ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL.                | 122        |
| ANNEXE N°4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES RECONNUES COMME INVASIVES DANS LE PNR.....                  | 125        |

# Avant-propos

---

Les schémas et modélisations inclus dans le présent règlement ont uniquement une valeur illustrative. Ils ont pour but de faciliter la compréhension des règles écrites des différents articles, mais n'ont pas de valeur réglementaire. En cas de difficultés d'interprétation, seules les règles écrites sont à prendre en compte.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE 1 : ZONE UA

## LE NOYAU ANCIEN

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone UA correspond au centre bourg historique au nord de la Vesgre, principalement développé de part et d'autre de la Grande Rue. Le noyau ancien est caractérisé par ses constructions à l'alignement de la voie, constituant un front bâti continu. L'accès aux fonds de parcelles se fait principalement par des portes cochères. Deux « appendices » sont constitués par la rue de Larridon et par l'impasse du château où le bâti s'organise différemment : quelques implantations en pignon sur rue ou autour d'une cour.

L'habitat y est relativement dense, associé à des jardins souvent remarquables. L'architecture est largement repérée pour son intérêt. Cependant, de nombreuses transformations du bâti en ont altéré les qualités.

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

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

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

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article UA2
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article UA2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et habitations légères et de loisirs ;

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

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

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique
- Toute opération de construction ou d'aménagement de plus de deux logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que cet usage artisanal soit lié à un espace commercial ;
- Le changement de destination du bâti existant vers l'artisanat et l'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.

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

- L'extension mesurée des constructions existantes, en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante, dans la limite d'une augmentation maximale de 20 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
- La création d'annexes légères, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.

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

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

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain a un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

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

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

#### **3.2 – Voie de circulation**

Les terrains sont desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées répondent aux critères d'accessibilité, de défense incendie et de protection civile. Ces voies devront permettre le cas

échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôt d'ordures ménagères liés aux constructions.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées. Les places de stationnement existantes doivent être maintenues au moins en nombre.

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

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

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

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

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

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

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

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

L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales sont régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement.



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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

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

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

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets sont intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils sont dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale est soignée et elle permet de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

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

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle s'applique par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites sur rue ou sur limites séparatives pour l'application de la présente règle.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes sur l'unité foncière ;
- pour toute création d'annexe légère

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

Les constructions nouvelles s'implantent d'une limite séparative à l'autre.

Si la distance entre les deux limites séparatives est supérieure à 10 mètres, la construction pourra s'implanter sur l'une des deux limites séparatives. La continuité visuelle et physique du front bâti sera dans ce cas assurée par un mur de clôture plein dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UA 11.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour des extensions ou adjonctions aux constructions existantes sur l'unité foncière ;
- pour toute création d'annexe légère

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

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur :**

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

**Hauteur maximale des constructions :**

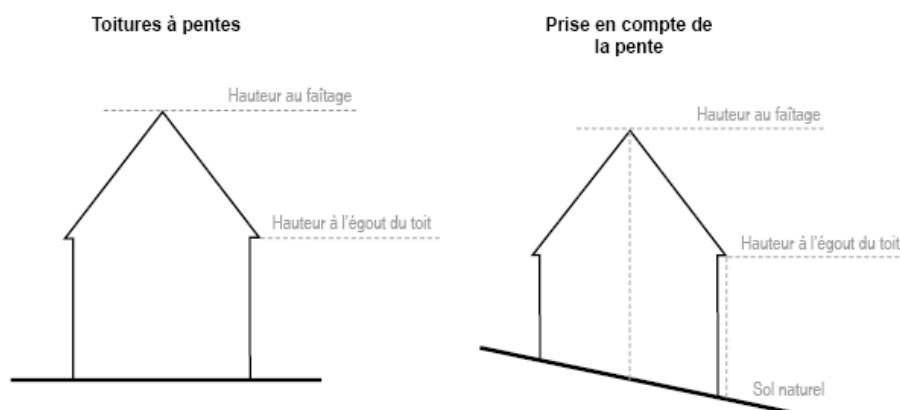
La nouvelle construction prend pour référence la hauteur de l'une ou l'autre des constructions voisines existantes, dans la limite des hauteurs suivantes :

- 10 mètres au faitage ;
- 7 mètres à l'égout du toit.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (exemples : transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;
- pour la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe ;
- pour permettre la restauration ou reconstruction d'immeubles repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires ;
- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti ;
- pour toute création d'annexe légère, la hauteur au faitage est limitée à 3,50m maximum.

## DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

### 11.1 Dispositions générales

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

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme respectent les prescriptions définies au titre V, chapitre 3 du présent règlement.

Est interdit en façade, en clôture et en toiture :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type brique creuse, carreau de plâtre, parpaing).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : type fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

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

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

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Tout bouleversement important, soit plus de 40 cm par rapport au relief naturel, est interdit.

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

Les teintes et l'aspect employés en façade s'harmonisent avec l'environnement. Leur choix s'appuie sur le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional, annexé au présent règlement.

### 11.3 Toitures

Les toitures sont simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage). Les toitures respectent un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Il n'est pas fixé de pente aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. Les toits à une pente sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes non accolées (exemples : abris de jardin, piscines), ni aux appendices tels que vérandas, appentis, piscines.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes ou dépendances de type garage, abri de jardin, « salon d'hiver », respecte l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et se compose de :

- tuiles traditionnelles (80 au m<sup>2</sup> environ), tuiles mécaniques (22 au m<sup>2</sup> environ) avec aspect fini de la tuile traditionnelle,
- chaume

Les matériaux de type ardoise et zinc pré-patiné sont autorisés uniquement pour les extensions et annexes des constructions couvertes en ardoise.

Des propositions d'architectures contemporaines pourront néanmoins être autorisées en dérogation aux règles suivantes sous réserve qu'elles favorisent l'intégration des projets et valorisent les existants alentour. Ces propositions seront étudiées au cas par cas.

#### **11.4 Ouvertures et percements.**

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, respectent l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets présentent une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les ouvertures sont plus hautes que large sur la façade sur rue du bâtiment.

Les constructions nouvelles ont des volets extérieurs en bois sur la façade sur rue. Les volets roulants sont interdits sur la façade sur rue.

Les châssis de toit sont intégrés dans le rampant de la toiture.

Les finitions de type blanc sont interdites pour les volets et les portes d'entrée et de garage.

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

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux tendent à une sauvegarde et à une mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique). Les travaux recherchent également la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison de bourg, villa et maison de notable, maison rurale).

Lorsque les façades sont recouvertes d'un enduit couvrant, il s'agit d'éviter de mettre à nu les pierres et de conserver l'enduit qui protège les maçonneries des intempéries.

En cas de ravalement, les éléments de modénature sont conservés ou refaits à l'identique.

Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural exemplaire.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve :

- d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment (maison de bourg, villa et maison de notable, maison rurale)
- de ne pas rompre la logique de composition ni les rapports pleins/vides de la façade et de la toiture.

Les ouvertures sont limitées en nombre et prennent modèle sur les ouvertures traditionnelles existantes.

La lucarne est couverte du même matériau que l'ensemble de la toiture, avec des pentes similaires. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

Les extensions sont autorisées à condition d'être conçues en cohérence avec le bâti existant.

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

Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif et sont non visibles depuis l'espace public.

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

### **11.7 Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, sont toujours en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptées en règle générale à leur situation.

Néanmoins, le choix dans ces différents traitements est limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifient. A l'inverse, d'autres types de traitement sont autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en matière d'harmonie avec le paysage environnant et en matière de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.
- L'emploi de plaques de béton.
- Les finitions blanches.

Sur la façade sur rue, sont interdits :

- La brande
- Les panneaux en bois industriels

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle sera imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

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

- En continuité du bâti ancien, les murs pleins en maçonnerie en pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux (meulière) et les murs maçonnés enduits, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, faisant au moins 1,80 m de hauteur et 2 mètres maximum.
- Des exceptions peuvent être faites pour l'intervention sur un mur existant ne présentant pas ces caractéristiques (mur-bahut par exemple).

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays (meulière) d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement.
- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.
- Clôture en bois ajourée (échelas de châtaignier, barreaudage), d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

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

- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en bois ajourée (échelas de châtaignier, barreaudage), d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre, qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup> minimum.

Le titre V, chapitre 5 du présent règlement détaille les règles applicables en matière de stationnement.

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

### **Préservation des éléments et espaces végétaux existants**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforce de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, est imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

### **Nouvelles plantations**

Les nouvelles plantations sont choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement est interdite.

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

Non réglementé

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

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

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

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

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

# CHAPITRE 2 : ZONE UB

## TISSU AGGLOMERE ANCIEN ET RECENT

### **CARACTERE DU SECTEUR**

*La zone UB correspond au tissu principalement de bourg ancien, au sud de la Vesgre, comprenant du bâti de bourg historique souvent à l'alignement de la rue et des extensions urbaines réalisées principalement sous forme d'opérations d'ensemble. Plusieurs types d'habitat sont présents : architecture traditionnelle de villas et longères, individuel groupé, individuel pur, petit collectif.*

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

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

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

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article UB2
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article UB2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et habitations légères de loisirs ;

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

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

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique ;



- Toute opération de construction ou d'aménagement de plus de deux logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que cet usage artisanal soit lié à un espace commercial ;
- Le changement de destination du bâti existant vers l'artisanat et l'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.

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

- L'extension mesurée des constructions existantes, en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante, dans la limite d'une augmentation maximale de 30%
- par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
- La création d'annexes légères, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.

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

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

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain a un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

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

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

#### **3.2 – Voie de circulation**

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

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées. Les places de stationnement existantes doivent être maintenues au moins en nombre.

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

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

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

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

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

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

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

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

L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales sont régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

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

#### 4.5. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets sont intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils sont dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale est soignée et elle permet de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

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

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles s'implantent :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées ;
- soit à 5 mètres maximum des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes sur l'unité foncière ;
- Pour toute création d'annexe légère.

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

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

#### **En cas d'implantation en limite séparative:**

- La façade implantée en limite ne pourra excéder 15m de longueur et 50m<sup>2</sup> de surface pour chaque limite séparative. Lorsque plusieurs bâtiments sont implantés sur une même unité foncière, les surfaces et les longueurs de façade sur la limite séparative sont additionnées.
- Lorsqu'une façade aveugle de la propriété voisine est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle peut s'implanter sur la totalité de ce pignon sans restriction de surface, ou bien appliquer la règle générale (max. 50m<sup>2</sup>).

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

**En cas d'implantation en retrait :**

- La marge de recul observée est d'au moins 2 mètres. Cette distance s'applique également si une ouverture en toiture constituée d'un châssis de toit, ouvrant ou non, est située à une hauteur d'au moins 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre en étage.
- Cette distance est portée à 4 mètres minimum si le mur comporte des ouvertures. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

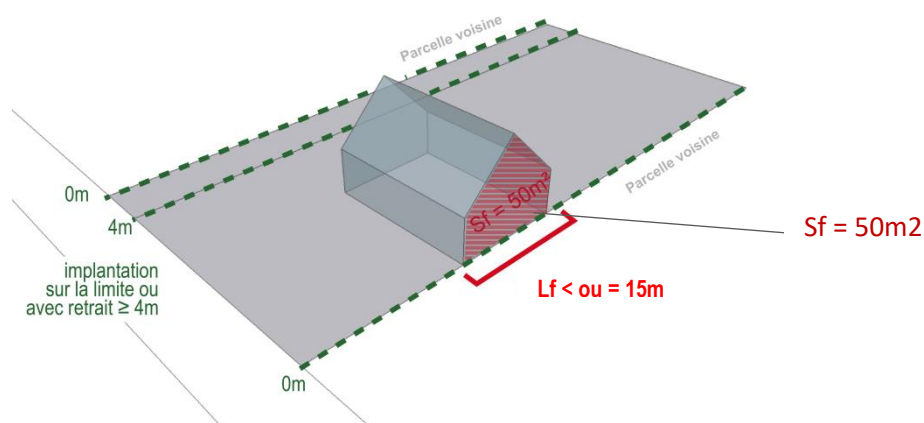
Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

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

$L_f$  = largeur de la façade

$S_f$  = surface de la façade



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

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en continuité ou non des constructions existantes.

En cas d'implantation en continuité d'une construction existante :

- Au moins 50% de la façade de la nouvelle construction est en continuité de la façade de la construction existante.

En cas d'implantation en retrait d'une construction existante :

- La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction, respectant un minimum de 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexe à l'habitation.

## ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par la construction si l'unité foncière est supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par la construction si l'unité foncière est inférieure à 500m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.

## ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Définition de la hauteur :

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

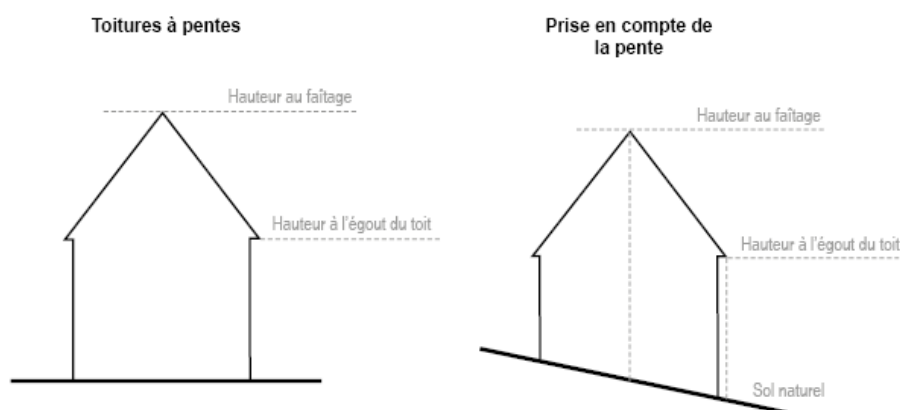
### Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 mètres au faitage et 5 mètres à l'égout du toit.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;
- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.
- pour la création d'annexe légère, la hauteur au faitage est limitée à 3,50m.

### DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

### 11.1 Dispositions générales

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

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme respectent les prescriptions définies au titre V, chapitre 3 du présent règlement.

Est interdit en façade, en clôture et en toiture :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type brique creuse, carreau de plâtre, parpaing).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : type fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

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

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

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Tout bouleversement important, soit plus de 40 cm par rapport au relief naturel, est interdit.

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

Les teintes et l'aspect employés en façade s'harmonisent avec l'environnement. Leur choix s'appuie sur le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional, annexé au présent règlement.

## 11.3 Toitures

Les toitures sont simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage). Les toitures respectent un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Il n'est pas fixé de pente aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. Les toits à une pente sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes non accolées (exemples : abris de jardin, piscines), ni aux appendices tels que vérandas, appentis, piscines.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes ou dépendances de type garage, « salon d'hiver », abri de jardin, respecte l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et se compose de :

- tuiles traditionnelles (80 au m<sup>2</sup> environ), tuiles mécaniques (22 au m<sup>2</sup> environ) avec aspect fini de la tuile traditionnelle,
- chaume
- ou autres matériaux compatibles avec le bâti et l'environnement existants

Les matériaux de type ardoise et zinc pré-patiné sont autorisés uniquement pour les extensions et annexes des constructions couvertes en ardoise.

Des propositions d'architectures contemporaines pourront néanmoins être autorisées en dérogation aux règles suivantes sous réserve qu'elles favorisent l'intégration des projets et valorisent les existants alentour. Ces propositions seront étudiées au cas par cas.

#### 11.4 Ouvertures et percements.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, respectent l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets présentent une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les ouvertures sont plus hautes que large sur la façade sur rue dans le cas d'une implantation à l'alignement du bâtiment sur les voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les châssis de toit sont intégrés dans le rampant de la toiture.

Les finitions de type blanc sont interdites pour les volets et les portes d'entrée et de garage.

#### 11.5 Interventions sur le bâti ancien.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux tendent à une sauvegarde et à une mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique). Les travaux recherchent également la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison de bourg, villa et maison de notable, maison rurale).

Lorsque les façades sont recouvertes d'un enduit couvrant, il s'agit d'éviter de mettre à nu les pierres et de conserver l'enduit qui protège les maçonneries des intempéries.

En cas de ravalement, les éléments de modénature sont conservés ou refaits à l'identique.

Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural exemplaire.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve :

- d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment (maison de bourg, villa et maison de notable, maison rurale)
- de ne pas rompre la logique de composition ni les rapports pleins/vides de la façade et de la toiture.

Les ouvertures sont limitées en nombre et prennent modèle sur les ouvertures traditionnelles existantes.

La lucarne est couverte du même matériau que l'ensemble de la toiture, avec des pentes similaires.

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

Les extensions sont autorisées à condition d'être conçues en cohérence avec le bâti existant.

#### 11.6 Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif.

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

## 11.7 Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, sont toujours en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptées en règle générale à leur situation.

Néanmoins, le choix dans ces différents traitements est limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifient. A l'inverse, d'autres types de traitement sont autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en matière d'harmonie avec le paysage environnant et en matière de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.
- L'emploi de plaques de béton.
- Les finitions blanches.

Sur la façade sur rue, sont interdits :

- La brande
- Les panneaux en bois industriels

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle sera imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

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

- En continuité du bâti ancien, les murs pleins en maçonnerie en pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux (meulière) et les murs maçonnés enduits, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, faisant au moins 1,80 m de hauteur et 2 mètres maximum.
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un muret ou un mur-bahut, surmonté de grilles d'aspect métallique, d'un ouvrage à claire-voie non plein d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement ou d'un grillage de couleur sombre qui doit être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Des exceptions pourront être faites pour l'intervention sur une limite présentant un talus planté d'une haie vive afin de la préserver.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- Mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement.
- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (clôture en échelas de châtaignier, barreaudage).
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

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

- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres.



- Clôture en bois ajourée (échelas de châtaignier, barreaudage), d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup> minimum.

Le titre V, chapitre 5 du présent règlement détaille les règles applicables en matière de stationnement.

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

### **Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 40% du terrain d'assiette de la construction, retranchés de 200m<sup>2</sup> de la superficie totale du terrain, sont traités en espace jardiné de pleine terre.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), la surface minimale d'espace jardiné à prévoir peut être réduite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, dans une limite de 50%.

### **Préservation des éléments et espaces végétaux existants**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforce de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, est imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

### **Nouvelles plantations**

Les nouvelles plantations sont choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

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

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

Non réglementé

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

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

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

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

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

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

# CHAPITRE 3 : ZONE UC

## TISSU DES EXTENSIONS URBAINES RECENTES

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone UC correspond principalement aux extensions urbaines réalisées depuis les années 1970, à l'est et au sud du bourg. C'est un Secteur d'habitat à dominante résidentielle, aux formes urbaines souvent peu composées, qui connaît une densification douce par division parcellaire depuis quelques décennies. Plusieurs types d'habitat sont présents, notamment l'habitat individuel groupé, l'individuel pur, le petit collectif. Les constructions individuelles sont souvent en retrait par rapport aux voies. Le tissu se caractérise par une hétérogénéité des formes architecturales.

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

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

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

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

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

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

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique
- Toute opération de construction ou d'aménagement de plus de deux logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que cet usage artisanal soit lié à un espace commercial ;
- Le changement de destination du bâti existant vers l'artisanat et l'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.

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

- L'extension mesurée des constructions existantes, en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
- La création d'annexes légères, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.

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

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

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain a un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

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

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

#### **3.2 – Voie de circulation**

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

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées. Les places de stationnement existantes doivent être maintenues au moins en nombre.

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

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

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

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

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

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

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

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

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

L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales sont régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

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

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

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets sont intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils sont dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale est soignée et elle permet de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

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

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles s'implantent :

- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées ;
- soit à 3 mètres minimum des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- sur la route de Rambouillet, elles s'implantent à 8 mètres minimum de la voie.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes sur l'unité foncière ;
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU

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

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait de la limite séparative.

La marge de recul observée est d'au moins 4 mètres. Cette distance s'applique également si une ouverture en toiture constituée d'un châssis de toit, ouvrant ou non, est située à une hauteur d'au moins 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre en étage.

Cette distance est portée à au moins 8 mètres si le mur comporte des ouvertures. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 8 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

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

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

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

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

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction, respectant un minimum d'au moins 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexes à l'habitation.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.

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

##### **Définition de la hauteur :**

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

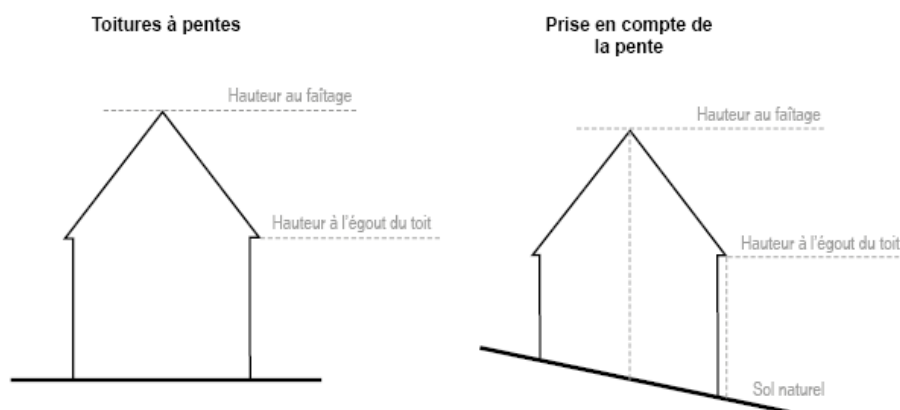
##### **Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7.5 mètres au faîtage et 4.5 mètres à l'égout du toit.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;
- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti ;
- pour toute création d'annexe légère, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50m.

## DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

### 11.1 Dispositions générales

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

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme respectent les prescriptions définies au titre V, chapitre 3 du présent règlement.

Est interdit en façade, en clôture et en toiture :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type brique creuse, carreau de plâtre, parpaing).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausse pierre, toute forme de pastiche)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : type fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

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

Des propositions d'architectures contemporaines pourront néanmoins être autorisées en dérogation aux règles suivantes sous réserve qu'elles favorisent l'intégration des projets et valorisent les existants alentour. Ces propositions seront étudiées au cas par cas.

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

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Tout bouleversement important, soit plus de 40 cm par rapport au relief naturel, est interdit.

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

Les teintes et l'aspect employés en façade s'harmonisent avec l'environnement. Leur choix s'appuie sur le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional, annexé au présent règlement.



### 11.3 Toitures

Les toitures sont simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage). Les toitures respectent un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Il n'est pas fixé de pente aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. Les toits à une pente sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes non accolées (exemples : abris de jardin, piscines), ni aux appendices tels que vérandas, appentis, piscines.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes ou dépendances de type garage, « salon d'hiver », abri de jardin, respecte l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et se compose de :

- tuiles traditionnelles (80 au m<sup>2</sup> environ), tuiles mécaniques (22 au m<sup>2</sup> environ) avec aspect fini de la tuile traditionnelle,
- chaume
- ou autres matériaux compatibles avec le bâti et l'environnement existants

Les matériaux de type ardoise et zinc pré-patiné sont autorisés uniquement pour les extensions et annexes des constructions couvertes en ardoise.

### 11.4 Ouvertures et percements.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, respectent l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets présentent une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les châssis de toit sont intégrés dans le rampant de la toiture.

Les finitions de type blanc sont interdites pour les volets et les portes d'entrée et de garage.

### 11.5 Interventions sur le bâti ancien.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux tendent à une sauvegarde et à une mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique). Les travaux recherchent également la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison de bourg, villa et maison de notable, maison rurale).

Lorsque les façades sont recouvertes d'un enduit couvrant, il s'agit d'éviter de mettre à nu les pierres et de conserver l'enduit qui protège les maçonneries des intempéries.

En cas de ravalement, les éléments de modénature sont conservés ou refaits à l'identique.

Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural exemplaire.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve :

- d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment (maison de bourg, villa et maison de notable, maison rurale)
- de ne pas rompre la logique de composition ni les rapports pleins/vides de la façade et de la toiture.

Les ouvertures sont limitées en nombre et prennent modèle sur les ouvertures traditionnelles existantes.

La lucarne est couverte du même matériau que l'ensemble de la toiture, avec des pentes similaires.

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

Les extensions sont autorisées à condition d'être conçues en cohérence avec le bâti existant.

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

Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif.

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

### **11.7 Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, sont toujours en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptées en règle générale à leur situation.

Néanmoins, le choix dans ces différents traitements est limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifient. A l'inverse, d'autres types de traitement sont autorisés lorsqu'ils comportent suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et motivés en matière d'harmonie avec le paysage environnant et en matière de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.
- L'emploi de plaques de béton.
- Les finitions blanches.

Sur la façade sur rue, sont interdits :

- La brande
- Les panneaux en bois industriels

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle sera imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

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

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un muret ou un mur-bahut, surmonté de grilles d'aspect métallique, d'un ouvrage à claire-voie non plein d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement ou d'un grillage de couleur sombre qui doit être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, les clôtures en échelas de châtaignier d'une hauteur maximale de 2 mètres, et les clôtures « vivantes » : végétaux tressés ou palissés.
- En continuité du bâti ancien, les murs pleins en maçonnerie en pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux (meulière) et les murs maçonnés enduits, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, faisant au moins 1,80 m de hauteur et 2 mètres maximum.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- Mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement.
- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (clôture en échelas de châtaignier, barreaudage).
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

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

- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (échelas de châtaignier, barreaudage), d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup> minimum.

Le titre V, chapitre 5 du présent règlement détaille les règles applicables en matière de stationnement.

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

### **Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 50% du terrain d'assiette de la construction, retranchés de 200m<sup>2</sup> de la superficie totale du terrain, sont traités en espace jardiné de pleine terre.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), la surface minimale d'espace jardiné à prévoir peut être réduite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, dans une limite de 50%.

### **Préservation des éléments et espaces végétaux existants**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforce de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, est imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

### **Nouvelles plantations**

Les nouvelles plantations sont choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

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

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

Non réglementé

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

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

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

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

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

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

# CHAPITRE 4 : ZONE UH

## TISSU URBAIN DIFFUS ET SENSIBLE

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone UH correspond aux secteurs d'habitat peu dense, bordant des espaces naturels et forestiers. Ils marquent la limite de l'urbanisation et comportent à ce titre de fortes dimensions paysagères et environnementales. Ils ne sont pas destinés à être renforcés.

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

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

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article UH2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et habitations légères de loisirs ;

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

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

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique ;

A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.

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

- L'extension mesurée des constructions existantes, en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
- La création d'annexes légères, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.

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

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

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable d'une largeur minimale de 3,50 mètres. La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

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

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

#### **3.2 – Voie de circulation**

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

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées. Les places de stationnement existantes doivent être maintenues au moins en nombre.

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

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

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

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

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

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

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

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

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

L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales sont régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

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

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

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets sont intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils sont dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale est soignée et elle permet de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

#### **ARTICLE UH5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE UH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS**

Les constructions nouvelles s'implantent à 3 mètres minimum des voies publiques existantes, à modifier ou à créer et à 8 mètres minimum de la route de Rambouillet.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes sur l'unité foncière.

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

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait de la limite séparative.

La marge de recul observée est d'au moins 4 mètres. Cette distance s'applique également si une ouverture en toiture constituée d'un châssis de toit, ouvrant ou non, est située à une hauteur d'au moins 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre en étage.

Cette distance est portée à au moins 8 mètres si le mur comporte des ouvertures. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 8 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

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

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

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

#### **ARTICLE UH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction, respectant un minimum d'au moins 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexes à l'habitation.



## **ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.

## **ARTICLE UH10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

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

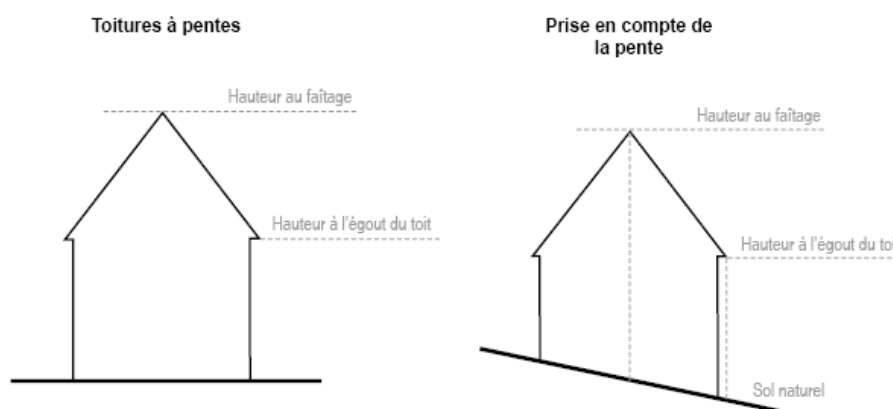
### **Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7.5 mètres au faîtage et 4.5 mètres à l'égout du toit.

La règle précédente ne s'applique pas :

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

### DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



## **ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Dispositions générales**

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

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme respectent les prescriptions définies au titre V, chapitre 3 du présent règlement.

Est interdit en façade, en clôture et en toiture :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type brique creuse, carreau de plâtre, parpaing).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : type fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

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

Des propositions d'architectures contemporaines pourront néanmoins être autorisées en dérogation aux règles suivantes sous réserve qu'elles favorisent l'intégration des projets et valorisent les existants alentour. Ces propositions seront étudiées au cas par cas.

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

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Tout bouleversement important, soit plus de 40 cm par rapport au relief naturel, est interdit.

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

Les teintes et l'aspect employés en façade s'harmonisent avec l'environnement. Leur choix s'appuie sur le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional, annexé au présent règlement.

## 11.3 Toitures

Les toitures sont simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage). Les toitures respectent un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Il n'est pas fixé de pente aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. Les toits à une pente sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes non accolées (exemples : abris de jardin, piscines), ni aux appendices tels que vérandas, appentis, piscines.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes ou dépendances de type garage, « salon d'hiver », abri de jardin, respecte l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et se compose de :

- tuiles traditionnelles (80 au m<sup>2</sup> environ), tuiles mécaniques (22 au m<sup>2</sup> environ) avec aspect fini de la tuile traditionnelle,
- chaume
- ou autres matériaux compatibles avec le bâti et l'environnement existants

Les matériaux de type ardoise et zinc pré-patiné sont autorisés uniquement pour les extensions et annexes des constructions couvertes en ardoise.

## 11.4 Ouvertures et percements.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, respectent l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets présentent une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les châssis de toit sont intégrés dans le rampant de la toiture.

Les finitions de type blanc sont interdites pour les volets et les portes d'entrée et de garage.

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

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux tendent à une sauvegarde et à une mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique). Les travaux recherchent également la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison de bourg, villa et maison de notable, maison rurale).

Lorsque les façades sont recouvertes d'un enduit couvrant, il s'agit d'éviter de mettre à nu les pierres et de conserver l'enduit qui protège les maçonneries des intempéries.

En cas de ravalement, les éléments de modénature sont conservés ou refaits à l'identique.

Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural exemplaire.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve :

- d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment (maison de bourg, villa et maison de notable, maison rurale)
- de ne pas rompre la logique de composition ni les rapports pleins/vides de la façade et de la toiture.

Les ouvertures sont limitées en nombre et prennent modèle sur les ouvertures traditionnelles existantes.

La lucarne est couverte du même matériau que l'ensemble de la toiture, avec des pentes similaires.

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

Les extensions sont autorisées à condition d'être conçues en cohérence avec le bâti existant.

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

Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif.

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

## 11.7 Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, sont toujours en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptées en règle générale à leur situation.

Néanmoins, le choix dans ces différents traitements est limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifient. A l'inverse, d'autres types de traitement sont autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en matière d'harmonie avec le paysage environnant et en matière de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.
- L'emploi de plaques de béton.
- Les finitions blanches.

Sur la façade sur rue, sont interdits :

- La brande
- Les panneaux en bois industriels

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle sera imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

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

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un muret ou un mur-bahut, surmonté de grilles d'aspect métallique, d'un ouvrage à claire-voie non plein d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement ou d'un grillage de couleur sombre qui doit être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, les clôtures en échelas de châtaignier d'une hauteur maximale de 2 mètres, et les clôtures « vivantes » : végétaux tressés ou palissés.
- En continuité du bâti ancien, les murs pleins en maçonnerie en pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux (meulière) et les murs maçonnés enduits, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, faisant au moins 1,80 m de hauteur et 2 mètres maximum.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- Mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement.
- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (clôture en échelas de châtaignier, barreaudage).
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

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

- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (échelas de châtaignier, barreaudage), d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

### **ARTICLE UH12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup> minimum.

Le titre V, chapitre 5 du présent règlement détaille les règles applicables en matière de stationnement.

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

#### **Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 70% du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre.

#### **Préservation des éléments et espaces végétaux existants**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforce de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, est imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

#### **Nouvelles plantations**

Les nouvelles plantations sont choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

# CHAPITRE 5 : ZONE UE

## SITES D'EQUIPEMENTS D'INTERET PUBLIC

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone UE correspond au site de la Maison du Village, à l'espace récréatif associé et à la place du Gros Billot. Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au confortement des activités existantes.

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

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

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

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

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

Sont autorisés :

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

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

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

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

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

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

#### **3.2 – Voie de circulation**

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

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

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

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



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

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

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

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

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

L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales sont régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

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

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

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets sont intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils sont dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale est soignée et elle permet de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

### **ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

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

Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

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

**ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1 Dispositions générales:**

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

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme respectent les prescriptions définies au titre V, chapitre 3 du présent règlement.

Est interdit en façade, en clôture et en toiture :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type brique creuse, carreau de plâtre, parpaing).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausse pierre, toute forme de pastiche)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : type fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

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

**11.2 Implantations, volumes et façades des constructions nouvelles et des extensions:**

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Tout bouleversement important, soit plus de 40 cm par rapport au relief naturel, est interdit.

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

Les teintes et l'aspect employés en façade s'harmonisent avec l'environnement. Leur choix s'appuie sur le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional, annexé au présent règlement.

### 11.3 Toitures:

Les toitures sont simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage). Les toitures respectent un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Il n'est pas fixé de pente aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. Les toits à une pente sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes non accolées (exemples : abris de jardin, piscines), ni aux appendices tels que vérandas, appentis, piscines.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes ou dépendances de type garage, « salon d'hiver », abri de jardin, respecte l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et se compose de :

- tuiles traditionnelles (80 au m<sup>2</sup> environ), tuiles mécaniques (22 au m<sup>2</sup> environ) avec aspect fini de la tuile traditionnelle,
- chaume
- ou autres matériaux compatibles avec le bâti et l'environnement existants

Les matériaux de type ardoise et zinc pré-patiné sont autorisés uniquement pour les extensions et annexes des constructions couvertes en ardoise.

### 11.4 Ouvertures et percements:

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, respectent l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets présentent une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les châssis de toit sont intégrés dans le rampant de la toiture.

Les finitions de type blanc sont interdites pour les volets et les portes d'entrée et de garage.

### 11.5 Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables :

Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif.

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

### 11.6 Clôtures :

Aucune clôture n'est autorisée.

## **ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m<sup>2</sup> minimum.

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

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

### **Préservation des éléments et espaces végétaux existants**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforce de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, est imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

### **Nouvelles plantations**

Les nouvelles plantations sont choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

# CHAPITRE 6 : ZONE UX

## ZONE ARTISANALE

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone UX correspond à la zone artisanale existante route de Rambouillet. Elle présente une diversité d'activités mêlant service, commerce et artisanat.

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

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

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

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitat autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping ;
- Le stationnement isolé de caravanes et habitations légères de loisirs ;

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

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

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage d'habitation dans les conditions suivantes :
  - Sous réserve d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage) ;

- Et à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel ;
  - Et sous réserve qu'elle ne dépasse pas 40% de la surface de plancher.
  - L'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de 40% de la surface de plancher de ces constructions à la date d'approbation du PLU.
  - Sont également autorisées l'extension et la création des annexes des constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité artisanale et parfaitement intégrées à l'environnement bâti et naturel.

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

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

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable. La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

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

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

#### **3.2 – Voie de circulation**

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

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

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

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

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

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

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

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

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

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

L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales sont régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

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

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

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets sont intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils sont dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale est soignée et elle permet de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

**ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS**

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait de la route de Rambouillet en observant un recul :

- Soit de 8 mètres minimum pour les constructions ayant en tout ou partie une vocation commerciale.
- Soit d'au moins 20 mètres pour toutes les autres constructions.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

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

**ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur :**

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

**Hauteur maximale des constructions :**

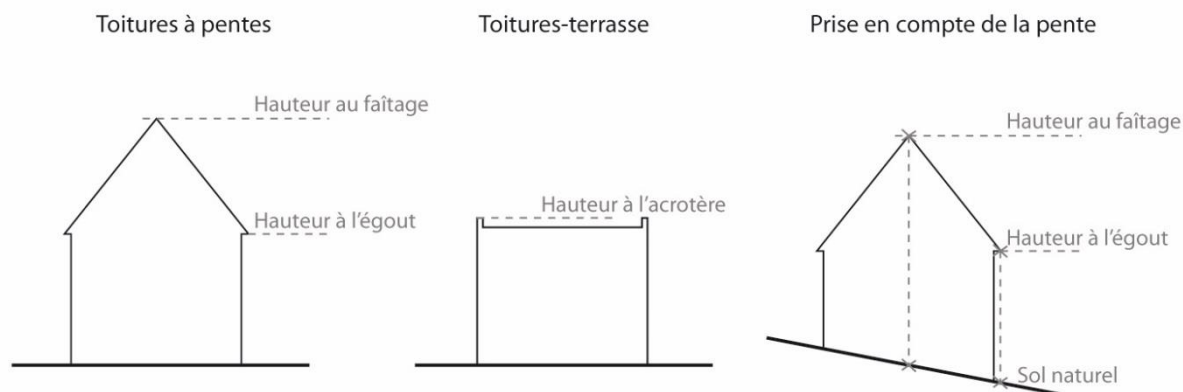
La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7,5 mètres au faîtage, 5,5 mètres à l'acrotère et 4,5 mètres à l'égout du toit.

La règle précédente ne s'applique pas :

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



## CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS



### ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 11.1 Dispositions générales:

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

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme respectent les prescriptions définies au titre V, chapitre 3 du présent règlement.

Est interdit en façade, en clôture et en toiture :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type brique creuse, carreau de plâtre, parpaing).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausse pierre, toute forme de pastiche)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : type fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

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

#### 11.2 Ouvertures et percements:

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, respectent l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets présentent une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les châssis de toit sont intégrés dans le rampant de la toiture.

Les finitions de type blanc sont interdites pour les volets et les portes d'entrée et de garage.

#### 11.3 Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables :

Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif.

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

#### 11.4 Clôtures :

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, sont toujours en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptées en règle générale à leur situation.

Néanmoins, le choix dans ces différents traitements est limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifient. A l'inverse, d'autres types de traitement sont autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en matière d'harmonie avec le paysage environnant et en matière de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.
- L'emploi de plaques de béton.
- Les finitions blanches.

Sur la façade sur rue, sont interdits :

- La brande
- Les panneaux en bois industriels

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

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un muret ou un mur-bahut, surmonté de grilles d'aspect métallique, d'un ouvrage à claire-voie non plein d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement ou d'un grillage de couleur sombre doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, les clôtures en échelas de châtaignier d'une hauteur maximale de 2 mètres, et les clôtures « vivantes » : végétaux tressés ou palissés.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- Mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement.
- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (clôture en échelas de châtaignier, barreaudage).

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

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

- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (échelas de châtaignier, barreaudage), d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

### **ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m<sup>2</sup> minimum.

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

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

#### **Préservation des éléments et espaces végétaux existants**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforce de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, est imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

#### **Nouvelles plantations**

Les nouvelles plantations sont choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



# CHAPITRE 1 : ZONE AUB

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone AUB est une zone d'urbanisation future, constructible dans le respect de l'échéancier prévisionnel à l'urbanisation inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur AUB correspond à un secteur naturel destiné à l'accueil de nouvelles constructions sous la forme d'un aménagement d'ensemble et phasé dans le temps, visant à s'intégrer dans un contexte bâti à proximité immédiate du centre-bourg, le long de la route de Houdan et dans un contexte naturel à proximité du secteur de la Vesgre et des milieux associés.

Le secteur AUB est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement du centre-bourg.

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

### ARTICLE AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

Sont autorisés sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et portant sur la globalité de la zone ou, lorsque celles-ci le prévoient, sur une ou plusieurs des tranches définies par les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie et de bureaux, ainsi que leurs annexes ;

- Toute opération de construction ou d'aménagement de plus de deux logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

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

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

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain a un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

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

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

#### **3.2 – Voie de circulation**

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

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées.

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.



Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie)

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

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

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

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

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

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

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

L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales sont régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

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

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

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets sont intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils sont dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale est soignée et elle permet de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

**ARTICLE AUB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles s'implantent à 8 mètres minimum de la route de Houdan.

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

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

**En cas d'implantation en retrait :**

- La marge de recul observée est d'au moins 2 mètres. Cette distance s'applique également si une ouverture en toiture constituée d'un châssis de toit, ouvrant ou non, est située à une hauteur d'au moins 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre en étage.
- Cette distance est portée à au moins 4 mètres si le mur comporte des ouvertures. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

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

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE AUB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AUB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur :**

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

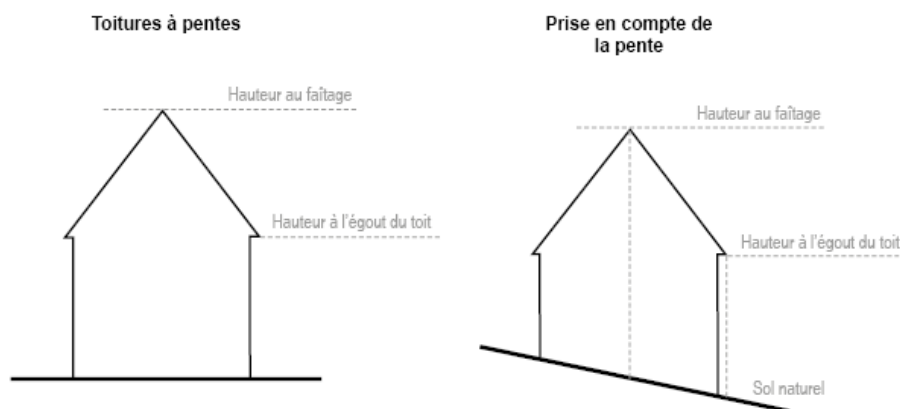
**Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 mètres au faitage et 5 mètres à l'égout du toit.

La règle précédente ne s'applique pas :

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

### DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

### 11.1 Dispositions générales

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

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme respectent les prescriptions définies au titre V, chapitre 3 du présent règlement.

Est interdit en façade, en clôture et en toiture :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type brique creuse, carreau de plâtre, parpaing).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausse pierre, toute forme de pastiche)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : type fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

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

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

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Tout bouleversement important, soit plus de 40 cm par rapport au relief naturel, est interdit.

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

Les teintes et l'aspect employés en façade s'harmonisent avec l'environnement. Leur choix s'appuie sur le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional, annexé au présent règlement.

### 11.3 Toitures

Les toitures sont simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage). Les toitures respectent un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Il n'est pas fixé de pente aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. Les toits à une pente sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes non accolées (exemples : abris de jardin, piscines), ni aux appendices tels que vérandas, appentis, piscines.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes ou dépendances de type garage, « salon d'hiver », abri de jardin, respecte l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et se compose de :

- tuiles traditionnelles (80 au m<sup>2</sup> environ), tuiles mécaniques (22 au m<sup>2</sup> environ) avec aspect fini de la tuile traditionnelle,
- chaume
- ou autres matériaux compatibles avec le bâti et l'environnement existants

Les matériaux de type ardoise et zinc pré-patiné sont autorisés uniquement pour les extensions et annexes des constructions couvertes en ardoise.

Des propositions d'architectures contemporaines pourront néanmoins être autorisées en dérogation aux règles suivantes sous réserve qu'elles favorisent l'intégration des projets et valorisent les existants alentour. Ces propositions seront étudiées au cas par cas.

### 11.4 Ouvertures et percements.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, respectent l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets présentent une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les châssis de toit sont intégrés dans le rampant de la toiture.

Les finitions de type blanc sont interdites pour les volets et les portes d'entrée et de garage.

### 11.6 Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif.

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

## 11.7 Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, sont toujours en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptées en règle générale à leur situation.

Néanmoins, le choix dans ces différents traitements est limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifient. A l'inverse, d'autres types de traitement sont autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en matière d'harmonie avec le paysage environnant et en matière de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.
- L'emploi de plaques de béton.
- Les finitions blanches.

Sur la façade sur rue, sont interdits :

- La brande
- Les panneaux en bois industriels

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle sera imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

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

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un muret ou un mur-bahut, surmonté de grilles d'aspect métallique, d'un ouvrage à claire-voie non plein d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement ou d'un grillage de couleur sombre qui doit être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, les clôtures en échelas de châtaignier d'une hauteur maximale de 2 mètres, et les clôtures « vivantes » : végétaux tressés ou palissés.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- Mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement.
- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (clôture en échelas de châtaignier, barreaudage).
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

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

- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (échelas de châtaignier, barreaudage), d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

### **ARTICLE AUB 12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup> minimum.

Le titre V, chapitre 5 du présent règlement détaille les règles applicables en matière de stationnement.

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

#### **Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 40% du terrain d'assiette de la construction, retranchés de 200m<sup>2</sup> de la superficie totale du terrain, sont traités en espace jardiné de pleine terre.

Tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), la surface minimale d'espace jardiné à prévoir peut être réduite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, dans une limite de 50%.

#### **Préservation des éléments et espaces végétaux existants**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforce de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, est imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

#### **Nouvelles plantations**

Les nouvelles plantations sont choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 2 : ZONE AUC

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone AUC est une zone d'urbanisation future, constructible dans le respect de l'échéancier prévisionnel à l'urbanisation inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Elle correspond à un secteur faiblement urbanisé, compris dans le tissu des extensions urbaines réalisées depuis les années 1970, à l'est et au sud du bourg. Elle est destinée prioritairement à l'habitat.

La zone comprend un secteur :

- **un secteur 1AUCa** enclavé dans le tissu urbain, à proximité immédiate du cœur de bourg. Le secteur est destiné à l'accueil de nouvelles constructions sous la forme d'un aménagement d'ensemble et phasé dans le temps visant à s'intégrer dans un contexte bâti en mutation. Le secteur 1AUCa est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

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

#### ARTICLE AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

Sont autorisés sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et le phasage qu'elles prévoient :



- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie et de bureaux, ainsi que leurs annexes ;
- Toute opération de construction ou d'aménagement de plus de deux logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.
- **Dans le sous-secteur 1AUCa uniquement** sont en plus autorisées les constructions à usage commercial et artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que l'usage artisanal soit lié à un espace commercial ;

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

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

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain a un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

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

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

#### **3.2 – Voie de circulation**

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

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées.

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

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

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

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

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

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

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

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

L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales sont régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

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

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

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets sont intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils sont dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale est soignée et elle permet de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

**ARTICLE AUC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Par rapport aux autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, les nouvelles constructions s'implantent soit :

- à l'alignement
- en observant un recul d'un mètre minimum.

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

Les constructions nouvelles s'implantent en limite séparative ou en retrait.

**En cas d'implantation en retrait :**

La marge de recul observée est d'au moins 2 mètres. Cette distance s'applique également si une ouverture en toiture constituée d'un châssis de toit, ouvrant ou non, est située à une hauteur d'au moins 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre en étage.

Cette distance est portée à au moins 4 mètres si le mur comporte des ouvertures. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

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

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE AUC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AUC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur :**

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

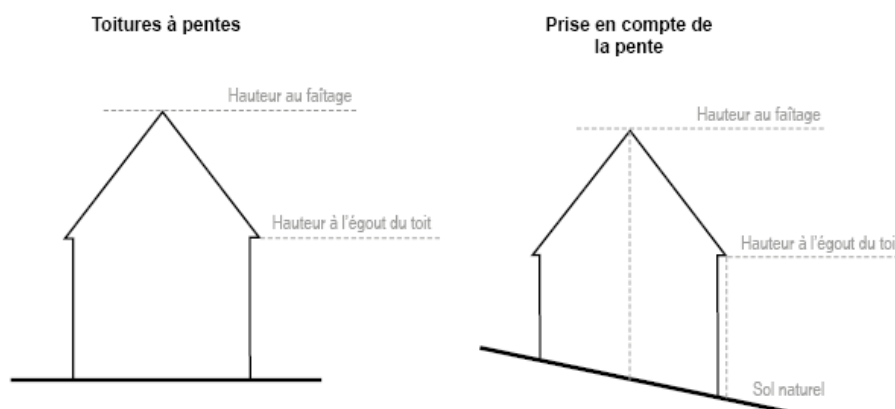
**Hauteur maximale des constructions :**

**Dans le sous-secteur 1AUCa uniquement,** la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 mètres au faitage et 5 mètres à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

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

### DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

### 11.1 Dispositions générales

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

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme respectent les prescriptions définies au titre V, chapitre 3 du présent règlement.

Est interdit en façade, en clôture et en toiture :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type brique creuse, carreau de plâtre, parpaing).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausse pierre, toute forme de pastiche)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : type fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

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

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

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Tout bouleversement important, soit plus de 40 cm par rapport au relief naturel, est interdit.

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

Les teintes et l'aspect employés en façade s'harmonisent avec l'environnement. Leur choix s'appuie sur le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional, annexé au présent règlement.

### 11.3 Toitures

Les toitures sont simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage). Les toitures respectent un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Il n'est pas fixé de pente aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. Les toits à une pente sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes non accolées (exemples : abris de jardin, piscines), ni aux appendices tels que vérandas, appentis, piscines.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes ou dépendances de type garage, « salon d'hiver », abri de jardin, respecte l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et se compose de :

- tuiles traditionnelles (80 au m<sup>2</sup> environ), tuiles mécaniques (22 au m<sup>2</sup> environ) avec aspect fini de la tuile traditionnelle,
- chaume
- ou autres matériaux compatibles avec le bâti et l'environnement existants

Les matériaux de type ardoise et zinc pré-patiné sont autorisés uniquement pour les extensions et annexes des constructions couvertes en ardoise.

Des propositions d'architectures contemporaines pourront néanmoins être autorisées en dérogation aux règles suivantes sous réserve qu'elles favorisent l'intégration des projets et valorisent les existants alentour. Ces propositions seront étudiées au cas par cas.

### 11.4 Ouvertures et percements.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, respectent l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets présentent une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les châssis de toit sont intégrés dans le rampant de la toiture.

Les finitions de type blanc sont interdites pour les volets et les portes d'entrée et de garage.

### 11.6 Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif.

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

## 11.7 Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, sont toujours en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptées en règle générale à leur situation.

Néanmoins, le choix dans ces différents traitements est limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifient. A l'inverse, d'autres types de traitement sont autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en matière d'harmonie avec le paysage environnant et en matière de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.
- L'emploi de plaques de béton.
- Les finitions blanches.

Sur la façade sur rue, sont interdits :

- La brande
- Les panneaux en bois industriels

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle sera imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

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

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un muret ou un mur-bahut, surmonté de grilles d'aspect métallique, d'un ouvrage à claire-voie non plein d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement ou d'un grillage de couleur sombre qui doit être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, les clôtures en échelas de châtaignier d'une hauteur maximale de 2 mètres, et les clôtures « vivantes » : végétaux tressés ou palissés.  
Aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- Mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement.
- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (clôture en échelas de châtaignier, barreaudage).
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

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

- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (échelas de châtaignier, barreaudage), d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

### **ARTICLE AUC 12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup> minimum.

Le titre V, chapitre 5 du présent règlement détaille les règles applicables en matière de stationnement.

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

#### **Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 50% du terrain d'assiette de la construction, retranchés de 200m<sup>2</sup> de la superficie totale du terrain, sont traités en espace jardiné de pleine terre.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), la surface minimale d'espace jardiné à prévoir peut être réduite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, dans une limite de 50%.

#### **Préservation des éléments et espaces végétaux existants**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforce de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, est imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

#### **Nouvelles plantations**

Les nouvelles plantations sont choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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



# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



# CHAPITRE 1 : ZONE A

## CARACTERE DU SECTEUR

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

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. L'intégralité de la zone est inscrite dans un périmètre paysager prioritaire du Plan de Parc.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

**Le sous-secteur As**, correspond aux espaces agricoles sensibles à protéger en raison de leur intérêt écologique, correspondant aux sites de biodiversité remarquables répertoriés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse dans les prairies des Grands Coins et des Petits Coins.

**Le sous-secteur Ap**, correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager, correspondant au périmètre paysager prioritaire inscrit au Plan de Parc du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse. Il est caractérisé par l'entité paysagère de la clairière ouverte au sud de la commune

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

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

En zone A sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions autorisées à l'article 2.

Sont notamment également interdits :

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

**Dans les sous-secteurs As et Ap uniquement sont également interdites :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;

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

**ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS****Dans l'ensemble de la zone A uniquement :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions agricoles de type abri pour chevaux à condition :
  - qu'elles soient ouvertes au minimum sur un côté et à raison d'une implantation maximale de 1 abri par hectare;
  - qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles
  - qu'elles respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés) et qu'elles ne dépassent pas 3 mètres 50 de hauteur et qu'elles soient d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales) ainsi que les constructions d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.
- La reconstruction à l'identique, dans les deux ans après sinistre, de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 20% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
  - dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique : une augmentation maximale de 20% des surfaces de plancher cumulées applicable à une seule des constructions sur l'unité foncière, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
  - dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif.
- La construction d'annexes non habitables et non accolées à l'habitation (par exemple : garage, abri), dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
  - d'être liées à une habitation existante ;
  - de respecter une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale ;
  - de respecter une augmentation maximale de 20% de la surface de plancher de la construction principale et limitée à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière à la date d'approbation du PLU ;
  - de respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres
- La création de mares.

**Dans le sous-secteur As uniquement, sont autorisées sous les conditions suivantes :**

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales) ainsi que les constructions d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.
- Les constructions agricoles de type abri pour chevaux à condition :
  - qu'elles soient ouvertes au minimum sur un côté et à raison d'une implantation maximale de 1 abri par hectare;
  - qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles
  - qu'elles respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés) et qu'elles ne dépassent pas 3 mètres 50 de hauteur et qu'elles soient d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à la gestion du site et des milieux :

- La création de mares.

**Dans le sous-secteur Ap uniquement, sont autorisées sous les conditions suivantes :**

- Les constructions agricoles de type abri pour chevaux à condition :
  - qu'elles soient ouvertes au minimum sur un côté et à raison d'une implantation maximale de 1 abri par hectare;
  - qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles
  - qu'elles respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés) et qu'elles ne dépassent pas 3 mètres 50 de hauteur et qu'elles soient d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales) ainsi que les constructions d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.
- La reconstruction à l'identique, dans les deux ans après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 20% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
  - dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique : une augmentation maximale de 20% des surfaces de plancher cumulées applicable à une seule des constructions sur l'unité foncière, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
  - dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif.
- La construction d'annexes non habitables et non accolées à l'habitation (par exemple : garage, abri), dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
  - d'être liées à une habitation existante ;
  - de respecter une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale ;
  - de respecter une augmentation maximale de 20% de la surface de plancher de la construction principale et limitée à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière à la date d'approbation du PLU ;
  - de respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres
- La création de mares.

**Dans le sous-secteur As sont uniquement autorisés les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à la gestion du site et des milieux :**

- Les constructions agricoles de type abri pour chevaux à condition :
  - qu'elles soient ouvertes au minimum sur un côté et à raison d'une implantation maximale de 1 abri par hectare;
  - qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles
  - qu'elles respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés) et qu'elles ne dépassent pas 3 mètres 50 de hauteur et qu'elles soient d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>.

- La création de mares.

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

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain a un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

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

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

#### **3.2 – Voie de circulation**

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

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées. Les places de stationnement existantes doivent être maintenues au moins en nombre.

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

#### 4.2. Assainissement - Eaux usées :

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

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

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

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

#### 4.3. Assainissement - Eaux pluviales

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

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

L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales sont régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

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

#### 4.5. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets sont intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils sont dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale est soignée et elle permet de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

### ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes ou prévues.

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

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

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Pour les constructions liées à l'exploitation agricole :**

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 4.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 100 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement respecteront la réglementation en vigueur.

**Pour les autres constructions**

Les constructions sont édifiées en retrait de la limite séparative :

- La marge de recul observée est d'au moins 4 mètres. Cette distance s'applique également si une ouverture en toiture constituée d'un châssis de toit, ouvrant ou non, est située à une hauteur d'au moins 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre en étage.
- Cette distance est portée à au moins 8 mètres si le mur comporte des ouvertures. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 8 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

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

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur :



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

### Hauteur maximale des constructions :

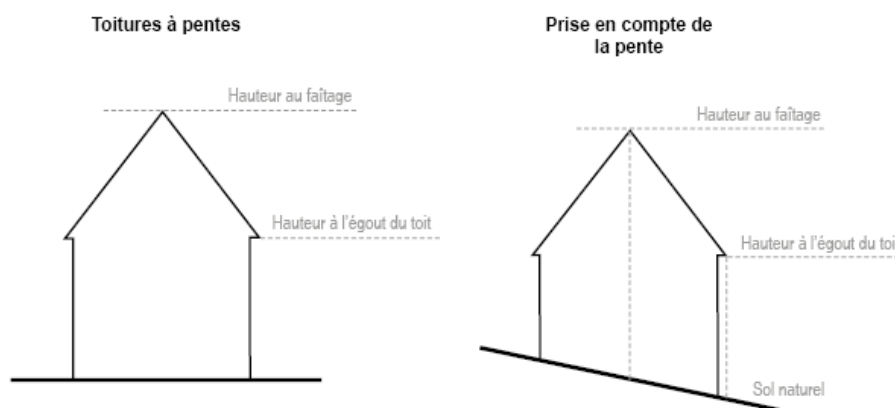
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut pas excéder 7.50 mètres au faîtage et 4.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut pas excéder 10 mètres au faîtage.

La règle précédente ne s'applique pas :

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

### DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1 Dispositions générales

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

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme respectent les prescriptions définies au titre V, chapitre 3 du présent règlement.

Est interdit en façade, en clôture et en toiture :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type brique creuse, carreau de plâtre, parpaing).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausse pierre, toute forme de pastiche)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : type fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, à l'exception des abris pour chevaux.

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

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

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

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

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

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

### 11.3 Implantations, volumes, façades, toitures et ouvertures des autres constructions et extensions.

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Tout bouleversement important, soit plus de 40 cm par rapport au relief naturel, est interdit.

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

Les teintes et l'aspect employés en façade s'harmonisent avec l'environnement. Leur choix s'appuie sur le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional, annexé au présent règlement.

#### Toitures

Les toitures sont simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage). Les toitures respectent un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Il n'est pas fixé de pente aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. Les toits à une pente sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes non accolées (exemples : abris de jardin, piscines), ni aux appendices tels que vérandas, appentis, piscines.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes ou dépendances de type garage, « salon d'hiver », abri de jardin, respecte l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et se compose de :

- tuiles traditionnelles (80 au m<sup>2</sup> environ), tuiles mécaniques (22 au m<sup>2</sup> environ) avec aspect fini de la tuile traditionnelle,
- chaume
- ou autres matériaux compatibles avec le bâti et l'environnement existants

Les matériaux de type ardoise et zinc pré-patiné sont autorisés uniquement pour les extensions et annexes des constructions couvertes en ardoise.

Des propositions d'architectures contemporaines pourront néanmoins être autorisées en dérogation aux règles suivantes sous réserve qu'elles favorisent l'intégration des projets et valorisent les existants alentour. Ces propositions seront étudiées au cas par cas.

### **Ouvertures et percements.**

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, respectent l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets présentent une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les châssis de toit sont intégrés dans le rampant de la toiture.

Les finitions de type blanc sont interdites pour les volets et les portes d'entrée et de garage.

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

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux tendent à une sauvegarde et à une mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique). Les travaux recherchent également la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison de bourg, villa et maison de notable, maison rurale).

Lorsque les façades sont recouvertes d'un enduit couvrant, il s'agit d'éviter de mettre à nu les pierres et de conserver l'enduit qui protège les maçonneries des intempéries.

En cas de ravalement, les éléments de modénature sont conservés ou refaits à l'identique.

Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural exemplaire.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve :

- d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment (maison de bourg, villa et maison de notable, maison rurale)
- de ne pas rompre la logique de composition ni les rapports pleins/vides de la façade et de la toiture.

Les ouvertures sont limitées en nombre et prennent modèle sur les ouvertures traditionnelles existantes.

La lucarne est couverte du même matériau que l'ensemble de la toiture, avec des pentes similaires.

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

Les extensions sont autorisées à condition d'être conçues en cohérence avec le bâti existant.

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

Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif.

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

## 11.6 Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, sont toujours en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptées en règle générale à leur situation.

Néanmoins, le choix dans ces différents traitements est limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifient. A l'inverse, d'autres types de traitement sont autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en matière d'harmonie avec le paysage environnant et en matière de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.
- L'emploi de plaques de béton.
- Les finitions blanches.

Sur la façade sur rue, sont interdits :

- La brande
- Les panneaux en bois industriels

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle sera imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

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

- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture laissant passer la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en échelas de châtaignier, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre laissant passer la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, les murs pleins en maçonnerie en pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux (meulière) et les murs maçonnés enduits, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, faisant au moins 1,80 m de hauteur et 2 mètres maximum.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

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

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

Le titre V, chapitre 5 du présent règlement détaille les règles applicables en matière de stationnement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas

de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne peut pas être distant de plus de 300 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

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

#### **Préservation des éléments et espaces végétaux existants**

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

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

#### **Nouvelles plantations**

Les nouvelles plantations sont choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

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

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

Non règlementé.

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

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

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

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

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

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

TITRE IV – DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES



# CHAPITRE 1 : ZONE N

## CARACTERE DU SECTEUR

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

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

**Un secteur Ne** qui correspond aux terrains sportifs et équipements publics de la mare Gautier ;

**Un secteur Nj**, correspondant aux fonds de jardins à l'arrière du front bâti ouest de la grande rue ;

**Un secteur Nr**, secteurs de taille et de capacité limitées correspondant aux centres équestres existants

**Un secteur Ns**, zones naturelles sensibles correspondant aux réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc et les zones Natura 2000.

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

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

**En zone N, Ne, Nj et Ns**, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

**En zone Nr** sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations nécessaires et liées à l'activité équestre et autorisées à l'article 2.

Sont notamment également interdits :

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

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



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

Dans l'ensemble des zones naturelles, sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et d'être le cas échéant compatibles avec la proximité d'habitations :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).
- La création de mares.

Dans la zone N uniquement, sont autorisées sous les conditions suivantes :

- La reconstruction à l'identique, dans les deux ans après sinistre, de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 20% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
- dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique : une augmentation maximale de 20% des surfaces de plancher cumulées applicable à une seule des constructions sur l'unité foncière, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
- dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif.
- Les abris pour chevaux à condition :
  - qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une implantation maximale de 1 abri par hectare;
  - qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles
  - qu'ils respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés), qu'ils ne dépassent pas 3 mètres 50 de hauteur et qu'ils soient d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>.
- La construction d'une annexe, non habitable et non accolée à l'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU (par exemple : garage, abri), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
  - d'être liée à une habitation existante ;
  - de respecter une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale ;
  - de respecter une augmentation maximale de 20% de la surface de plancher de la construction principale et limitée à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière à la date d'approbation du PLU ;
  - de respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres

Dans le secteur Nr uniquement, sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction à l'identique, dans les deux ans après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

- Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 20% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
- Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique : une augmentation maximale de 20% des surfaces de plancher cumulées applicable à une seule des constructions sur l'unité foncière, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
- Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif.
- La construction d'une annexe, non habitable et non accolée à l'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU (par exemple : garage, abri), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
  - D'être liée à une habitation existante ;
  - De respecter une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale ;
  - De respecter une augmentation maximale de 20% de la surface de plancher de la construction principale et limitée à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière à la date d'approbation du PLU ;
  - De respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres
  - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
  - Les constructions techniques et installations liées et nécessaires à l'activité équestre aux conditions que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;

**Dans le secteur Ns uniquement, sont autorisées sous conditions :**

- La reconstruction à l'identique, dans les deux ans après sinistre, de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 20% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
- Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique : une augmentation maximale de 20% des surfaces de plancher cumulées applicable à une seule des constructions sur l'unité foncière, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.
- Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif.
- Les abris pour chevaux à condition :
  - Qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une implantation maximale de 1 abri par hectare;
  - Qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles

- Qu'ils respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés), qu'ils ne dépassent pas 3 mètres 50 de hauteur et qu'ils soient d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>.

#### **Dans la zone Ne uniquement sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en continuité des constructions existantes ;
- Les aménagements des secteurs de loisirs et la réalisation d'équipements légers de loisirs ou liés aux activités sportives.

#### **Dans la zone Nj sont seules autorisées :**

- Les petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur de 3m50.

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

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

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain a un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

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

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

#### **3.2 – Voie de circulation**

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

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées. Les places de stationnement existantes doivent être maintenues au moins en nombre.

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

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

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

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

#### 4.2. Assainissement - Eaux usées :

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

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

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

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

#### 4.3. Assainissement - Eaux pluviales

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

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

L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales sont régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

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

#### 4.5. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets sont intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils sont dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale est soignée et elle permet de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

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

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes ou prévues.

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

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

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

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

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 5.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 100 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement respecteront la réglementation en vigueur.

##### **Pour les autres constructions**

Les constructions sont édifiées en retrait de la limite séparative :

- La marge de recul observée est d'au moins 4 mètres. Cette distance s'applique également si une ouverture en toiture constituée d'un châssis de toit, ouvrant ou non, est située à une hauteur d'au moins 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre en étage.
- Cette distance est portée à au moins 8 mètres si le mur comporte des ouvertures. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 8 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

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

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

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

Non règlementé.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

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

### **Hauteur maximale des constructions à usage sylvicole :**

La hauteur maximale des constructions à usage sylvicole ne peut pas excéder 10 mètres au faîtage.

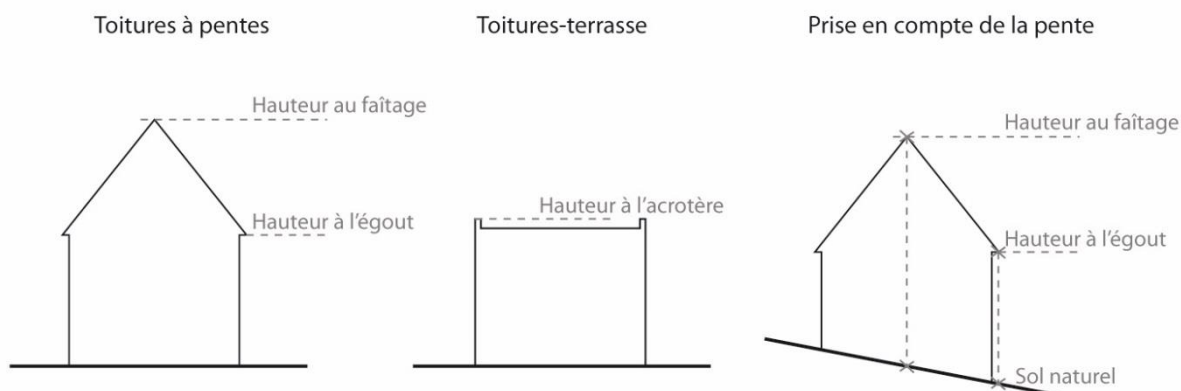
### **Hauteur maximale des constructions à usage d'habitation :**

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7,50 mètres au faîtage et 4,50 mètres à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

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

### *CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS*



## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Dispositions générales**

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

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme respectent les prescriptions définies au titre V, chapitre 3 du présent règlement.

Est interdit en façade, en clôture et en toiture :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type brique creuse, carreau de plâtre, parpaing).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausse pierre, toute forme de pastiche)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : type fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, à l'exception des abris pour chevaux.

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

### **11.2 Implantations, volumes et façades des autres constructions et extensions autorisées.**

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Tout bouleversement important, soit plus de 40 cm par rapport au relief naturel, est interdit.

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

Les teintes et l'aspect employés en façade s'harmonisent avec l'environnement. Leur choix s'appuie sur le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional, annexé au présent règlement.

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

### **11.3 Toitures des constructions à usage d'habitation**

Les toitures sont simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage). Les toitures respectent un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Il n'est pas fixé de pente aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. Les toits à une pente sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes non accolées (exemples : abris de jardin, piscines), ni aux appendices tels que vérandas, appentis, piscines.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes ou dépendances de type garage, « salon d'hiver », abri de jardin, respecte l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et se compose de :

- tuiles traditionnelles (80 au m<sup>2</sup> environ), tuiles mécaniques (22 au m<sup>2</sup> environ) avec aspect fini de la tuile traditionnelle,
- chaume
- ou autres matériaux compatibles avec le bâti et l'environnement existants

Les matériaux de type ardoise et zinc pré-patiné sont autorisés uniquement pour les extensions et annexes des constructions couvertes en ardoise.

Des propositions d'architectures contemporaines pourront néanmoins être autorisées en dérogation aux règles suivantes sous réserve qu'elles favorisent l'intégration des projets et valorisent les existants alentour. Ces propositions seront étudiées au cas par cas.

#### **11.4 Ouvertures et percements.**

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, respectent l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets présentent une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les châssis de toit sont intégrés dans le rampant de la toiture.

Les finitions de type blanc sont interdites pour les volets et les portes d'entrée et de garage.

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

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux tendent à une sauvegarde et à une mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique). Les travaux recherchent également la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison de bourg, villa et maison de notable, maison rurale).

Lorsque les façades sont recouvertes d'un enduit couvrant, il s'agit d'éviter de mettre à nu les pierres et de conserver l'enduit qui protège les maçonneries des intempéries.

En cas de ravalement, les éléments de modénature sont conservés ou refaits à l'identique.

Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural exemplaire.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve :

- d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment (maison de bourg, villa et maison de notable, maison rurale)
- de ne pas rompre la logique de composition ni les rapports pleins/vides de la façade et de la toiture.

Les ouvertures sont limitées en nombre et prennent modèle sur les ouvertures traditionnelles existantes.

La lucarne est couverte du même matériau que l'ensemble de la toiture, avec des pentes similaires.

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

Les extensions sont autorisées à condition d'être conçues en cohérence avec le bâti existant.

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



Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif.

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

## 11.6 Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, sont toujours en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptées en règle générale à leur situation.

Néanmoins, le choix dans ces différents traitements est limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifient. A l'inverse, d'autres types de traitement sont autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en matière d'harmonie avec le paysage environnant et en matière de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.
- L'emploi de plaques de béton.
- Les finitions blanches.

Sur la façade sur rue, sont interdits :

- La brande
- Les panneaux en bois industriels

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle sera imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

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

- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture laissant passer la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en échelas de châtaignier, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre laissant passer la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, les murs pleins en maçonnerie en pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux (meulière) et les murs maçonnés enduits, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, faisant au moins 1,80 m de hauteur et 2 mètres maximum.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique, y compris pour les établissements privés recevant du public.

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

Le titre V, chapitre 5 du présent règlement détaille les règles applicables en matière de stationnement.

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Préservation des éléments et espaces végétaux existants**

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

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

### **Nouvelles plantations**

Les nouvelles plantations sont choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

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

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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



TITRE V - DISPOSITIONS  
GENERALES RELATIVES AUX  
ELEMENTS GRAPHIQUES

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

## **RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

La commune est concernée par un arrêté préfectoral du 05 août 1986 délimitant les zones de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, valant Plan de Prévention des Risques Naturels.

Une zone de marnière existe sur la commune de Saint-Léger-en-Yvelines. Ainsi, tout projet dans cette zone est réglementé au titre de cet arrêté et doit respecter les prescriptions qui y sont associées.

Le zonage réglementé a été reporté sur les documents graphiques du PLU.

Le présent arrêté est annexé au sein du PLU.

## **ZONE DE PROTECTION DES CAPTAGES**

En secteur de zone de protection des forages d'eau potable inscrits au plan de zonage, pris en compte dans les secteurs As, toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol sauf ceux édictés au sein des arrêtés préfectoraux annexés au PLU :

- Forages F1 et F2 au lieu-dit « les Grands Coins », arrêté préfectoral du 14/10/2009

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

La commune de Saint Léger-en-Yvelines est concernée par un risque moyen à nul de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Des recommandations pour la prise en compte de ce risque sont données à l'annexe 2 du présent règlement.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET DES PAYSAGES

### **ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23**

Les éléments du paysage (haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux.

Il pourra être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Il pourra être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.

### **ESPACES NON BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23**

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme espaces non bâtis à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol sont soumis a minima à déclaration préalable.

Les arbres de haut jet doivent y être maintenus, à l'exception de ceux engendrant un risque de sécurité.

L'artificialisation des espaces paysagers à protéger est limitée à 10% de leur emprise sur l'unité foncière, la surface restante devant être constituée d'espaces végétalisés en pleine terre. Cette prescription se cumule avec les autres dispositions du règlement (articles 9 et 13 notamment).

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU BATI ET DU PATRIMOINE

### ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est interdite et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La modification d'un bâtiment repéré nommément au titre de l'article L151-19 est soumise a minima à déclaration préalable.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la réhabilitation pose des problèmes économiques ou constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice, notamment :
  - **Les maisons rurales**, bâties en moellons de meulière/calcaire/silex, sont marquées par la **modestie** de leur construction, de **plan allongé en front de rue, pignon sur rue ou en retrait d'une cour avant**. Elles sont souvent accompagnées d'**annexes agricoles plus modestes** encore et parfois accolées dans la continuité de l'habitation. **L'absence d'étage** carré ou de comble, **de régularité dans les ouvertures**, de cachet des façades.
  - **Les maisons de bourg**, bâties en moellons de meulière/calcaire/silex, sont une typologie plus « urbaine » correspondant à un tissu plus dense (maisons mitoyennes) et parfois plus ancien formant un **front de rue homogène à R+1**, qui associait logements sur rue aux façades structurées et lopins cultivés ou cours en activité à l'arrière. Dans ce dernier cas, les maisons de bourg possèdent un **passage charretier** et une **cour** bien souvent **pavée de grès**. Leurs façades sont marquées par une **régularité plus présente** et la présence de modénatures (encadrement de baie et chaînage d'angles soulignés, corniche, épi de toiture, etc.), généralement en maçonnerie de meulière.
  - **Les villas et maisons de notable**, témoignent d'une plus grande expressivité architecturale et d'un certain éclectisme dans les références utilisées (maisons à pans de bois notamment), des volumes complexes avec des jeux de pignons et de toitures, une composition étudiée des façades, pouvant être symétrique ou asymétrique, des façades relativement ouvertes, une modénature souvent importante (faux pan de bois, encadrement de baie



et chaînage d'angles soulignés, corniche, épi de toiture, girouette, etc.). Elles sont également souvent associées à des portails architecturés, colorés et pittoresques.

- Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les bâtiments recensés sur le territoire communal au titre de l'article L151-19 sont repérés en rouge sur le document graphique. Les numéros associés au bâti repéré en rouge au document graphique font référence à une fiche patrimoine individuelle réalisée par le Pnr HVC et annexée au diagnostic territorial (Pièce 1-1 du PLU).

### **ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol sont soumis a minima à déclaration préalable.

Les arbres de haut jet doivent y être maintenus, à l'exception de ceux engendrant un risque de sécurité.

L'artificialisation des espaces paysagers à protéger est limitée à 10% de leur emprise sur l'unité foncière, la surface restante devant être constituée d'espaces végétalisés en pleine terre. Cette prescription se cumule avec les autres dispositions du règlement (articles 9 et 13 notamment).

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES, VOIES ET CHEMINS A PRESERVER

### **INFRASTRUCTURES TERRESTRES BRUYANTES**

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

La D936 fait l'objet d'un classement :

- de catégorie 3, engendrant une bande de protection de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure dans le secteur affecté par le bruit.
- De catégorie 4, engendrant une bande de protection de 30 mètres de part et d'autre de l'infrastructure dans le secteur affecté par le bruit.

### **TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALÉ AU TITRE DU L151-38 DU CODE DE L'URBANISME**

Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou à être créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiés et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

# CHAPITRE 5 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION   | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR   |
|--|--|
| <b>HABITAT :</b>   |  |
| Zones UA, UB, UC et UD<br>Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)                     | 1 place pour les constructions de moins de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-delà.<br>En cas de division parcellaire, la règle s'applique à chaque parcelle, y compris celle déjà construite. |
| Zones 1AUB, 1AUC, 1AUCa, UA, UB, UC, UH<br>Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitation | 2 places par logement<br>En cas de division parcellaire, la règle s'applique à chaque parcelle, y compris celle déjà construite.   |
| <b>EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :</b>                        | Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.  |
| <b>ACTIVITES :</b>   |  |
| Etablissement artisanal  | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage  |
| Commerce, construction à usage de bureaux, services  | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Hôtel, restaurant  | 1 place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |

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

### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

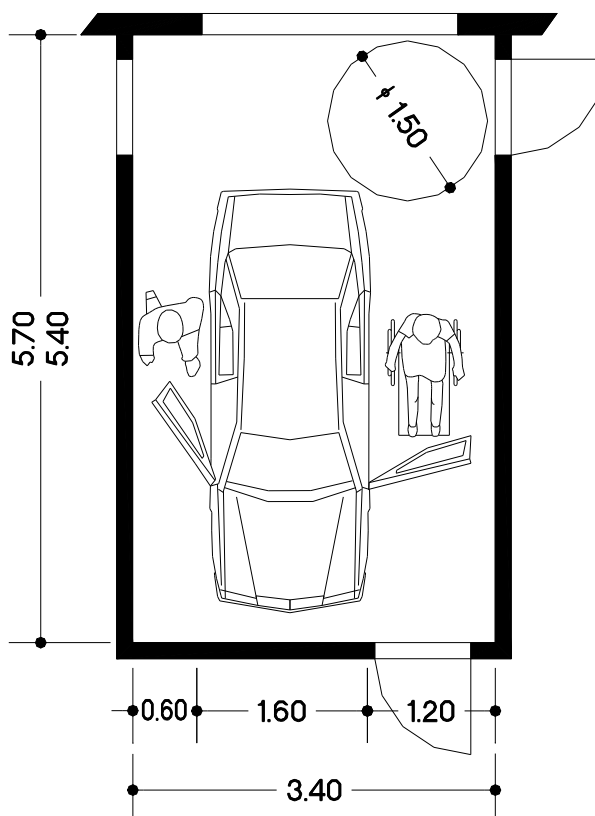
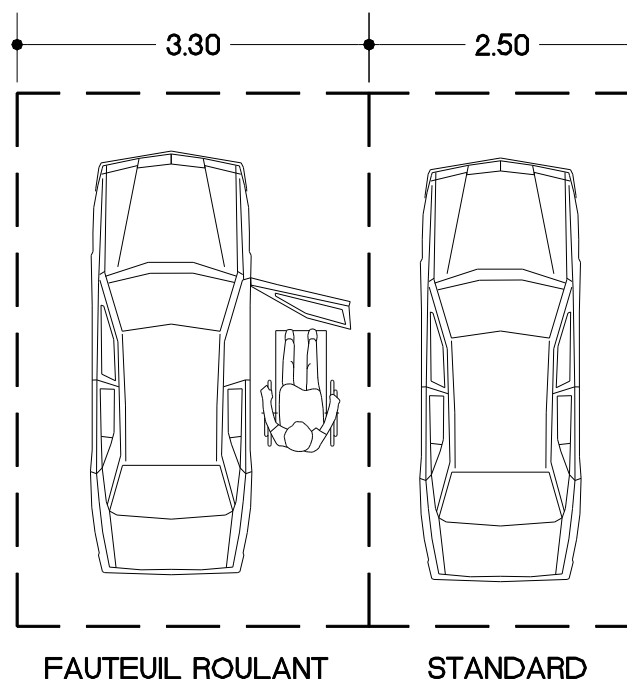
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables si, après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



# ANNEXES

# ANNEXE N°1 : DEFINITIONS

**Accès** : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

**Annexe** : tout édifice détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

**Clôture** : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

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

**Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux où sont placées, temporairement, des marchandises en dépôt.

**Emplacement réservé** : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

**Emprise au sol** : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, et la surface de l'unité foncière.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Espace jardiné de pleine terre** : espace non imperméabilisé.

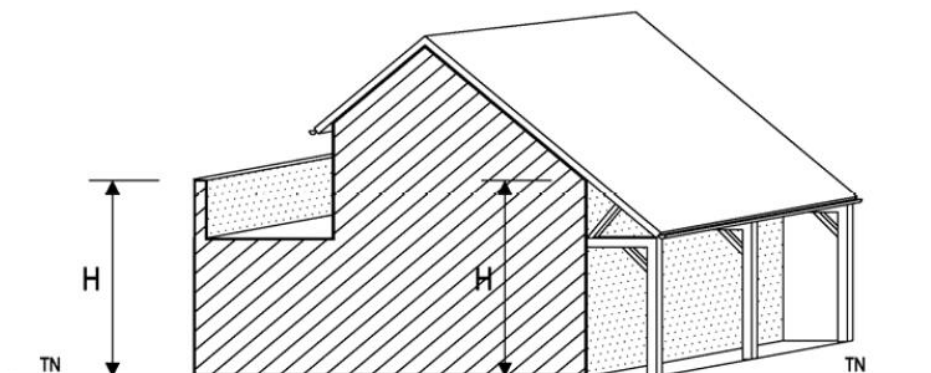
**Façade** : paroi extérieure d'une construction.

**Façade principale** : façade accueillant la porte d'entrée principale du bâtiment, faisant généralement face à la voie publique.

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

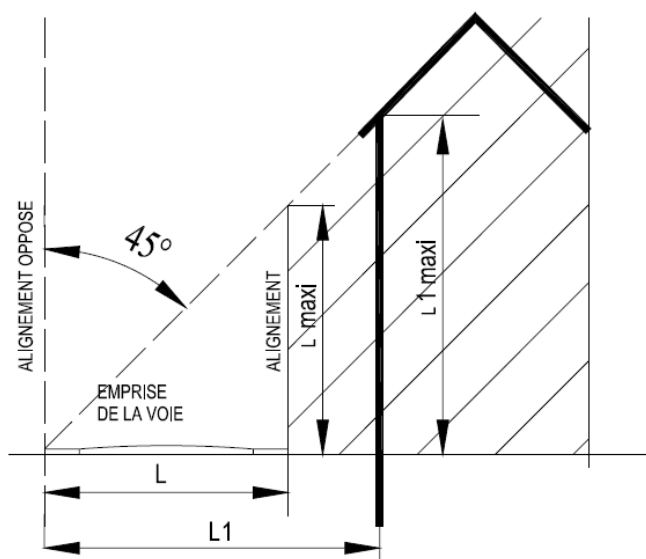
**Hauteur absolue** : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

**Hauteur de façade** : la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



**Hauteur maximale** : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

**Hauteur relative** : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.



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

**OAP** : Orientation d'aménagement et de programmation.

**Parement** : matériaux de surface visible d'une construction.

**Pastiche** : imitation d'un style architectural non régional.

**Pignon** : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

**Reconstruction** : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

**Restauration** : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

**En Retrait** : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

**Surface de plancher** : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

**Surface Minimum d'Installation** : unité de référence déterminant le seuil en deçà duquel une exploitation agricole est réputée ne pouvoir subvenir aux besoins de son exploitant. Elle est fixée par arrêté préfectoral à travers le schéma départemental des structures.

**Unité foncière** : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

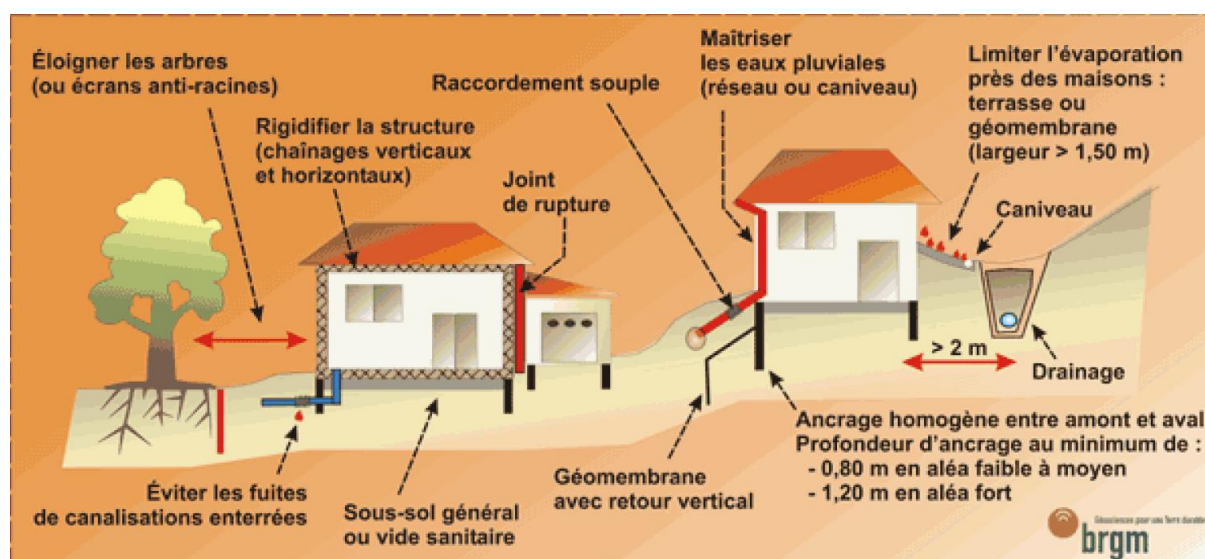
**Voirie** : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.



## ANNEXE N°2 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT

La commune de Saint-Léger-en-Yvelines est concernée par un risque moyen à nul de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) expliquent comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur en fonction du niveau du risque. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou

exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Source : BRGM / [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) / juillet 2013

# ANNEXE N°3: ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL

## ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

| Nom   | hauteur  | Type de taille               | persistant | floraison | Marcescent* | Fruits comestibles |
|---|----------|------------------------------|------------|-----------|-------------|--------------------|
| Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)             | 1-4m     | Haie vive, taillée           | X          | X         |             |                    |
| Amélanchier (Amelanchier canadensis)        | 3-10m    | Haie vive                    |            | X         |             |                    |
| Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris) | 1,5-3m   | Haie vive                    |            | X         |             |                    |
| Aubépine (Crataegus monogyna)               | 4-10m    | Haie vive, taillée           |            | X         |             |                    |
| Bourdaïne (Frangula alnus)                  | 1-5m     | Haie vive, taillée           |            | X         |             |                    |
| Buis (Buxus sempervirens)                   | 2-6m     | Haie vive, taillée           | X          |           |             |                    |
| Charme commun (Carpinus betulus)            | 1-5m     | Haut jet, haie vive, taillée |            |           | X           |                    |
| Cassis (Ribes nigrum)                       | 1,50m    | Haie vive                    |            |           |             | X                  |
| Cerisier à grappes (Prunus padus)           | 10 à 20m | Haie vive                    |            | X         |             |                    |
| Cornouiller mâle (Cornus mas)               | 5-8m     | Haie vive, taillée           |            | X         |             |                    |
| Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)     | 2-4m     | Haie vive, taillée           |            | X         |             |                    |
| Epine-vinette (Berberis vulgaris)           | 1-3m     | Haie vive, taillée           |            | X         |             |                    |
| Erbable champêtre (acer campestre)          | 3-12m    | Haut jet, haie vive, taillée |            |           |             |                    |
| Eglantier (Rosa canina)                     | 1-3m     | Haie vive                    |            | X         |             |                    |
| Framboisier (Rudus ideaus)                  | 1-2m     | Haie vive                    |            | X         |             | X                  |
| Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)        | 1-6m     | Haie vive                    |            | X         |             |                    |
| Groseillier commun (Ribes rubrum)           | 1-2m     | Haie vive                    |            |           |             |                    |
| Groseillier à fleurs ( Ribes sanguineum)    | 2m       | Haie vive et taillée         |            | X         |             |                    |
| Hêtre vert (Fagus sylvatica)                | 1-40m    | Haut jet, haie vive, taillée |            |           | X           |                    |
| Houx commun (Ilex aquifolium)               | 2-8m     | Haut jet, haie taillée       | X          |           |             |                    |
| If (Taxus baccata)                          | 5-8m     | Haie vive et taillée         | X          |           |             |                    |
| Laurier tin (Viburnum)                      | 4m       | Haie vive, taillée           | X          | X         |             |                    |

|  |       |                        |   |   |  |   |
|--|-------|------------------------|---|---|--|---|
| tinus)                                 |       |                        |   |   |  |   |
| Lilas commun (Syringa vulgaris)        | 2-7m  | Haie vive              |   | X |  |   |
| Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)      | 2-4m  | Haie vive              |   | X |  | X |
| Néflier (Mespilus germanica)           | 2-6m  | Haie vive, taillée     |   | X |  |   |
| Noisetier coudrier (Corylus avellana)  | 2-6m  | Haie vive, taillée     |   |   |  |   |
| Pommier sauvage (Malus sylvestris)     | 6-15m | Haut jet, haie taillée |   | X |  | X |
| Pommiers à fleurs (Malus sargentii)    | 6-15m | Haut jet, haie taillée |   | X |  |   |
| Poirier commun (Pyrus communis)        | 8-20m | Haut jet, haie taillée | X |   |  | X |
| Prunellier (Prunus spinosa)            | 2-4m  | Haie vive, taillée     |   | X |  |   |
| Saule roux (Salix atrocinerea)         | 3-6m  | Haie vive, taillée     |   | X |  |   |
| Saule à oreillettes (Salix aurita)     | 1-3m  | Haie vive, taillée     |   |   |  |   |
| Seringat (Philadelphus)                | 1-3m  | Haie vive              |   | X |  |   |
| Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia) | 4-8m  | Haie vive              |   | X |  |   |
| Sureau noir (Sambucus nigra)           | 2-6m  | Haie vive, taillée     |   | X |  | X |
| Troène commun (Ligustrum vulgare)      | 2-4m  | Haie vive, taillée     | X | X |  |   |
| Viorne lantane (viburnum lantana)      | 1-3m  | Haie vive, taillée     | X | X |  |   |
| Viorne obier (Viburnum opulus)         | 2-4m  | Haie vive, taillée     |   | X |  |   |

\* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

### **Choix des végétaux pour les haies:**

Les essences conseillées par le Parc sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la vallée de Chevreuse. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes. L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

### **Plantation :**

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

### **Entretien:**

Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarnit, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

#### ESSENCES D'ARBRES PRECONISEES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

| Nom  | hauteur | Favorable à la faune | mellifère | Floraison décorative | Fruits comestibles |
|--|---------|----------------------|-----------|----------------------|--------------------|
| Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )                     | 8-10m   | X                    |           | X                    |                    |
| Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )            | 10-20m  | X                    | X         |                      | X                  |
| Amélanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )            | 3-10m   |                      |           | X                    |                    |
| Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )                   | 4-10m   |                      |           | X                    |                    |
| Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> )               | 15-30m  |                      | X         |                      |                    |
| Bouleau pubescent ( <i>Betula pubescent</i> )            | 15-20m  |                      | X         |                      |                    |
| Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )             | 15-20m  |                      | X         |                      |                    |
| Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )                | 10-25m  | X                    |           |                      |                    |
| Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )                   | 25-35 m | X                    | X         |                      | X                  |
| Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )                 | 20-30 m | X                    |           |                      |                    |
| Chêne sessile (( <i>Quercus petraea</i> )                | 20-40m  | X                    |           |                      |                    |
| Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )                      | 5-20m   |                      | X         |                      | X                  |
| Erable champêtre ( <i>acer campestre</i> )               | 10-20m  | X                    | X         |                      |                    |
| Erable plane ( <i>Acer platanoides</i> )                 | 15-30m  |                      | X         |                      |                    |
| Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )           | 15-35m  |                      | X         |                      |                    |
| Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )               | 15-35m  |                      |           |                      |                    |
| Hêtre vert ( <i>Fagus sylvatica</i> )                    | 20-45m  | X                    |           |                      | X                  |
| Merisier ( <i>Prunus avium</i> )                         | 15-20 m | X                    | X         | X                    | X                  |
| Ceriser à grappes ( <i>Prunus padus</i> )                | 10-15m  |                      |           | X                    |                    |
| Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )                    | 10-30m  |                      |           |                      | X                  |
| Orme champêtre ( <i>Ulmus minor</i> )                    | 20-35m  |                      |           |                      |                    |
| Peuplier blanc ( <i>Populus alba</i> )                   | 25-35m  |                      |           |                      |                    |
| Peuplier noir ( <i>Populus nigra</i> )                   | 25-30m  |                      |           |                      |                    |
| Poirier sauvage ( <i>Pyrus pyraster</i> )                | 8-20m   |                      | X         | X                    | X                  |
| Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )              | 6-15m   |                      | X         | X                    |                    |
| Robinier faux acacia ( <i>Robinia pseudocacia</i> )      | 10-30m  |                      | X         | X                    |                    |
| Saule blanc ( <i>Salix alba</i> )                        | 10-25m  | X                    | X         |                      |                    |
| Saule fragile ( <i>Salix fragilis</i> )                  | 15-25m  | X                    | X         |                      |                    |
| Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )        | 10-15m  | X                    |           | X                    | X                  |
| Tilleul à grandes feuilles ( <i>Tilia platyphyllos</i> ) | 20-35m  |                      | X         |                      |                    |
| Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )      | 20-30m  |                      | X         |                      |                    |
| Tremble ( <i>Populus tremula</i> )                       | 15-25m  |                      |           |                      |                    |

# ANNEXE N°4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES RECONNUES COMME INVASIVES DANS LE PNR

---

Les espèces suivantes sont considérées comme invasives sur le territoire du Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse (source Guide Eco-Jardin du Parc) :

- Mimosa (*Acacia dealbata*)
- Erable negundo (*Acer negundo*)
- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster à feuilles lancéolées (*Symphotrichum lanceolatum*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mategazzianum*)
- Buddleia de David ou arbre à papillon (*Buddleja davidii*)
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*)
- Jussie rampante (*Ludwigia grandiflora*)
- Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
- Rhododendron (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Verges d'or (*Solidago gigantea* ou *canadensis*)