

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHOISEL

REGLEMENT ECRIT

ARRETE LE

LE 28 JUIN 2016

APPROUVE LE

LE 21 FEVRIER 2016

PIECE DU PLU

4.1

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

**(Extrait de règlement)
version WW**

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DU SECTEUR

Selon le rapport de présentation, la zone **N** est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est découpée en plusieurs secteurs :

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

A l'exception des secteurs Nh1 et Nh localisés le long de la Route de la Rimorière, l'ensemble de la zone N est considéré comme étant située en dehors des sites urbains constitués au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

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

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

Pour la zone Nv

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

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

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

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

Pour la zone Nf

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

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

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

Pour les zones Nh, Nh1 et Nj

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

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

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

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

Pour les zones Np et Np1

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

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

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

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

Pour la zone NI

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

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

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

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

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs, à l'exception de la zone NI dans le cadre d'activités de loisirs et d'hébergement temporaire ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Aucune déclaration n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées, ou en forêt publique soumise au régime forestier.
- A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des cas prévus définis ci-après.

Sont autorisés sous les conditions suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N,

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

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

Dans le secteur Nv :

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

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

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

Dans le secteur Nf :

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

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

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

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

Dans le sous-secteur Np1 :

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

Dans le secteur NI :

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

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

Dans le secteur Nj :

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

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

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

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

- ⑬ Les constructions à usage d'habitation au sein des polygones d'implantation définis sur le document graphique et dans les conditions et limites définies à l'article 2.1.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Règle générale :

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

Pour les constructions à usage agricole et forestier

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ou à 5,5 mètres au faîtage, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 20 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.

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

Pour les autres constructions

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

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

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

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

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

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

Dans le secteur Nh1, l'emprise au sol est limitée 15 % du terrain d'assiette de la construction. Les constructions principales doivent être édifiées au sein des polygones définis au document graphique. Les locaux annexes et les piscines enterrées peuvent être implantées en dehors, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.

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

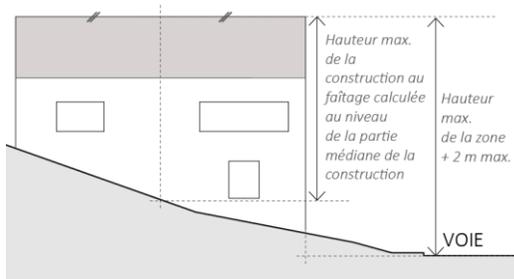
2 – Dispositions alternatives :

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

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

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

Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente



Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :

- une des limites est choisie comme limite de référence ;
- les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ;

Les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.

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

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

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

A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L151-23 la transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager. Les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

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

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de préférence, de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront être choisies dans la rubrique « Bâtiments agricoles » du Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement. Les teintes sombres seront préférées en lisière de forêt et les teintes claires dans la plaine céréalière.

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

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

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

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

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

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

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

3 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

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

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

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

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

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80 x 100 cm. Dans le cas de toit-terrasse, aucune ouverture y donnant accès n'est autorisée, les hauteurs d'allège y seront au minimum d'1 mètres (les châssis fixes sont autorisés).

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

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

Lorsqu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

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

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Il est rappelé que leurs installations sont soumises à autorisation. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

4 – Interventions sur le bâti ancien

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

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné, dans la limite des règles énoncées à l'article 2.1.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture et dans la limite des règles énoncées à l'article 2.1.. Les menuiseries

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

5 – Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

6 – Clôtures, portail/portillon et porte de garage

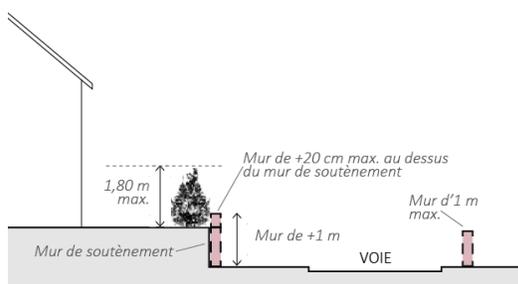
Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

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

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Définition de la hauteur des clôtures en limite de voie



Les types de traitements suivants sont autorisés, sous réserve d'être nécessaire et justifiée par la nature des constructions ou de l'activité présente sur l'unité foncière et à condition de ne pas compromettre la connectivité écologique des zones naturelles et agricoles :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier non jointif
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.
- A proximité du bâti ancien, pour assurer une continuité bâtie, sont en plus autorisés les murs pleins réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, si l'aspect architectural du bâti ancien le justifie, ainsi que les murets réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au sol. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, une hauteur supérieure pourra être admise dans la limite de 20 cm au dessus du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein (barreaudage simple, lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse). Il peut être doublé d'une haie arbustive composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V). La hauteur des végétaux devra respecter la réglementation en vigueur.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en clôture doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

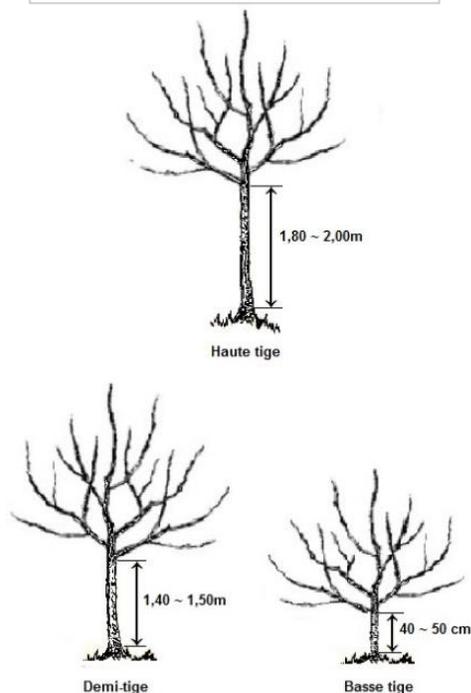
ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Définition des arbres de haute tige



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

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

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

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

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

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

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

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

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence recommandée par le PNR.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Cours et jardins patrimoniaux à préserver

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

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

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

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

Frange paysagère du plateau à conforter

L'ensemble de l'espace situé à moins de 10 mètres des limites séparatives repérées comme frange paysagère du plateau à conforter sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre. Dans le cas d'une construction ou d'une extension de plus de 15 m² sur l'entité foncière, il devra faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'une haie tel que définie au chapitre 6 du titre V du présent règlement.

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

Mares, mouillères, étangs et zones humides

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

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

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

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

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

En revanche, sont autorisés :

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

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

Protection des abords de cours d'eau

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

Cette règle ne s'applique pas pour :

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

ARTICLE N 2.4 – STATIONNEMENT

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

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

1- Stationnement automobile

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

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

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

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

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

2- Stationnement des cycles

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

3- Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

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

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

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

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

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

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

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

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

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.
- Lorsque la localisation du projet ne permet pas d'assurer la lutte contre l'incendie et l'accès aux moyens de secours.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

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

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

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE N 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

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

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

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

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

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

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

2. Assainissement - Eaux pluviales

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

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

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Le respect en sortie d'unité foncière d'un débit de fuite maximal de 1litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale) fixé par le SAGE Orge/Yvette devra être garanti à l'occasion de toute construction, installation ou aménagement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.