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

Cittànova

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

(Extrait de règlement)
version WWW

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DU SECTEUR

Selon le rapport de présentation, la zone UA correspond aux trois noyaux historiques de la commune de Choisel. Il est destiné à une vocation résidentielle et aux activités compatibles et complémentaires de cette vocation. Il comprend trois secteurs :

- **UAb** pour le bourg, de la mairie à la Maison-Forte
- **UAf** pour le hameau de la Ferté
- **UAh** pour le hameau d'Herbouvilliers

L'ensemble de la zone UA est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des massifs boisés de plus de 100 ha.

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

ARTICLE UA 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDINTIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination ①.** Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓ Destination

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

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 ;
- 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.

Occupations et utilisations suivantes autorisées sous conditions :

① Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

② Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, aux parcelles et habitations limitrophes 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 nécessaire pour la recherche archéologique

③ Les caves, garages et autres constructions en sous-sol sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pour tout programme de logements supérieur à 3 logements ou 250 m² de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat)

Les programmes de logements comportant des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat) bénéficient d'une majoration d'emprise au sol égale à la proportion du programme affectée à ces catégories de logement, dans la limite de 50% maximum.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Règles de gabarit :

a) Principes d'implantation

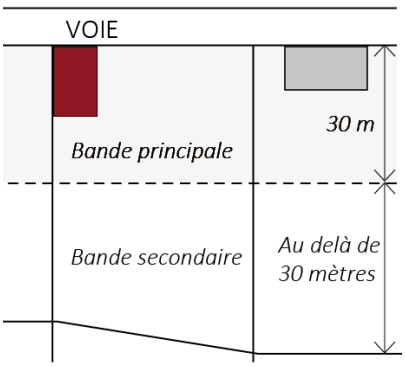
Les constructions doivent s'implanter :

- Soit dans une bande d'implantation dite « principale », comprise entre 0 et 30 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes.
- Soit au-delà de 30 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes dans la bande d'implantation dite « secondaire »,

Dans le cas des secteurs d'OAP, les voies et emprises publiques créées ou modifiées dans le cadre du projet sont prises en compte pour déterminer la bande d'implantation principale.

Les parcelles composant les corps de fermes inscrits en zone UA et faisant l'objet d'une fiche au titre du L151-11 et du L151-19 (Cf chapitre n°8 du titre V) sont considérées comme faisant partie de la bande principale.

Définition de la bande principale et de la bande secondaire



b) Règles de 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), cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.

Les abris de jardins ne devront pas dépasser une hauteur de plus 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes au faîtage ne devra pas dépasser 5 mètres.

A l'intérieur de la bande principale

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 5,5 mètres à l'égout de toiture
- 5,5 mètres à l'acrotère des toits terrasses
- 9 mètres au faîtage.

A l'intérieur de la bande secondaire

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 4,5 mètres à l'égout de toiture ;
- 4,5 mètres à l'acrotère pour les toits terrasses ;
- 7 mètres au faîtage.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale de la partie de la construction inscrite dans la bande comprise entre la limite séparative et 5 mètres sera de :

- 3,5 mètres à l'égout de toiture ;

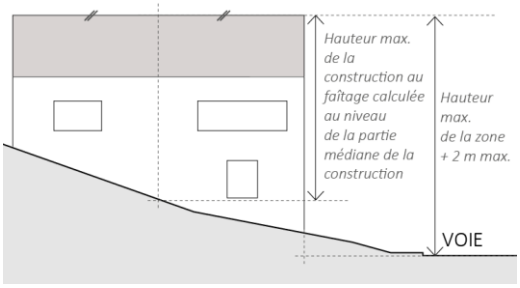
- 3,5 mètres à l'acrotère des toits terrasses ;
- 7 mètres au faîtage.

Dispositions particulières:

Une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- 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



c) Règles de densité

L'emprise au sol est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière.

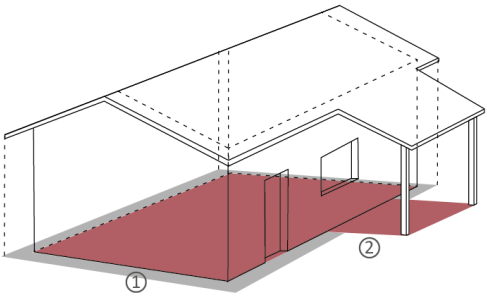
Pour les parcelles issues de division parcellaire répondant aux prescriptions de l'OAP cadre « Division parcellaire », un bonus d'emprise au sol de 5% est accordé.

Pour les activités comemrciales et artisanales qui reçoivent une clientèle, un bonus d'emprise au sol de 5% de la surface d'assiette du terrain est accordé pour les locaux à usage d'habitation.

Lorsque sur une unité foncière bâtie depuis plus de 5 ans, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30 m², il sera autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes une majoration d'emprise au sol de 30 m² maximum. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date de la date d'approbation du PLU.

Dans le sous-secteur UAb uniquement, un bonus d'emprise au sol de 5% sera accordé pour les constructions à vocation d'hébergement ou de commerce et de 10% pour la restauration.

Définition de l'emprise au sol



① *Emprise au sol : projection verticale de la construction, à l'exception des débords de toiture et ornements.*

② *Lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou encorbellements, les débords sont comptés dans le calcul de l'emprise au sol*

A l'intérieur de la bande principale

Une emprise au sol supplémentaire égale à 5% de la surface de l'unité foncière comprise dans la bande principale est utilisable.

A l'intérieur de la bande secondaire

L'emprise au sol dans la bande secondaire est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière comprise dans la bande secondaire (20% avec le bonus relatif à l'OAP cadre "Divisions parcellaires").

2- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

A l'intérieur de la bande principale

Dans le sous-secteur UAh, les constructions nouvelles peuvent s'implanter si cela se justifie à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou en observant un retrait de 6 mètres minimum. Les extensions devront observer un retrait minimum de 3 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques.

Dans les sous-secteurs UAb et UAf, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Néanmoins, en cas de sinistre, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes ou observer un retrait de 6 mètres minimum.

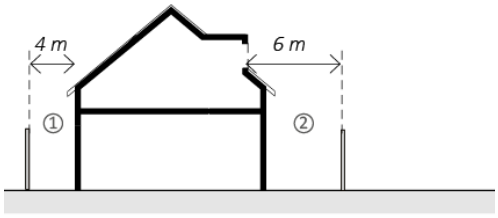
Dispositions particulières

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.

Distance en cas d'ouverture offrant des vues



① *Pas d'ouverture offrant des vues vers la limite : 4 m de recul minimum*

② *Ouverture offrant des vues vers la limite : 6 m de recul à partir de l'ouverture*

3- Implantation par rapport aux limites séparatives

En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la distance à respecter sera d'au moins 4 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures offrant des vues droites vers la limite, il sera observé un recul minimal de 6 mètres mesuré 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.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérées comme frange paysagère du plateau sur le document graphique. Les constructions devront y observer une marge de reculement d'au moins 5 mètres.

A l'intérieur de la bande principale

Les constructions nouvelles devront s'implanter soit sur une seule limite séparative, soit en observant un retrait.

Cependant, pour des parcelles dont la façade est inférieure à 10 mètres, si un porche traversant d'une largeur de 3 mètres minimum est prévu, la construction peut être continue d'une limite séparative à une autre.

A l'intérieur de la bande secondaire

Les constructions et annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Le linéaire de façade implanté en limite séparative ne pourra excéder 10 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation différente de celles permises dans les précédents alinéas est autorisées pour :

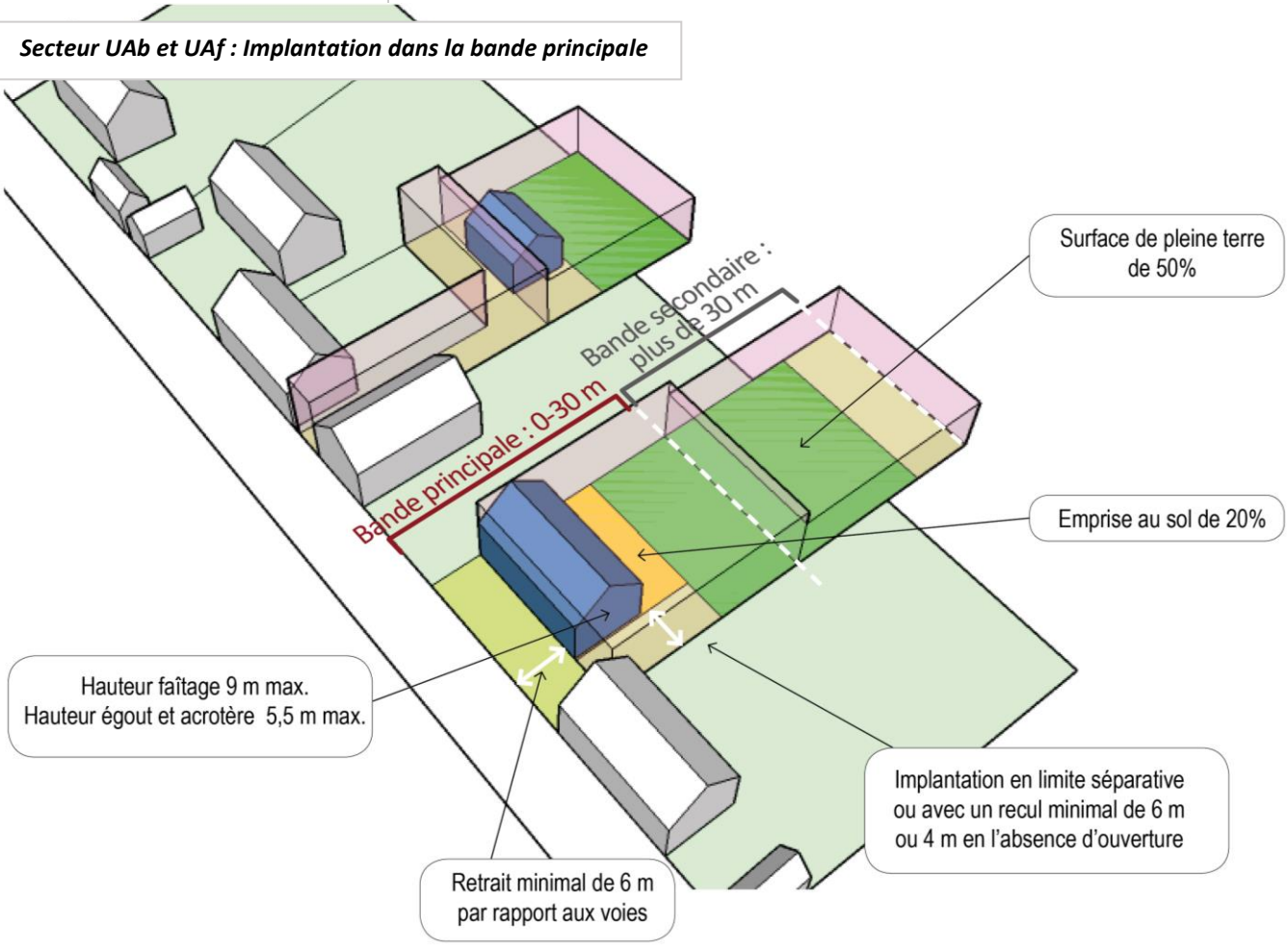
- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles voisines, à condition que celle-ci soit cohérente avec les caractéristiques patrimoniales du secteur ;
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement 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.

4- Implantation sur une même propriété

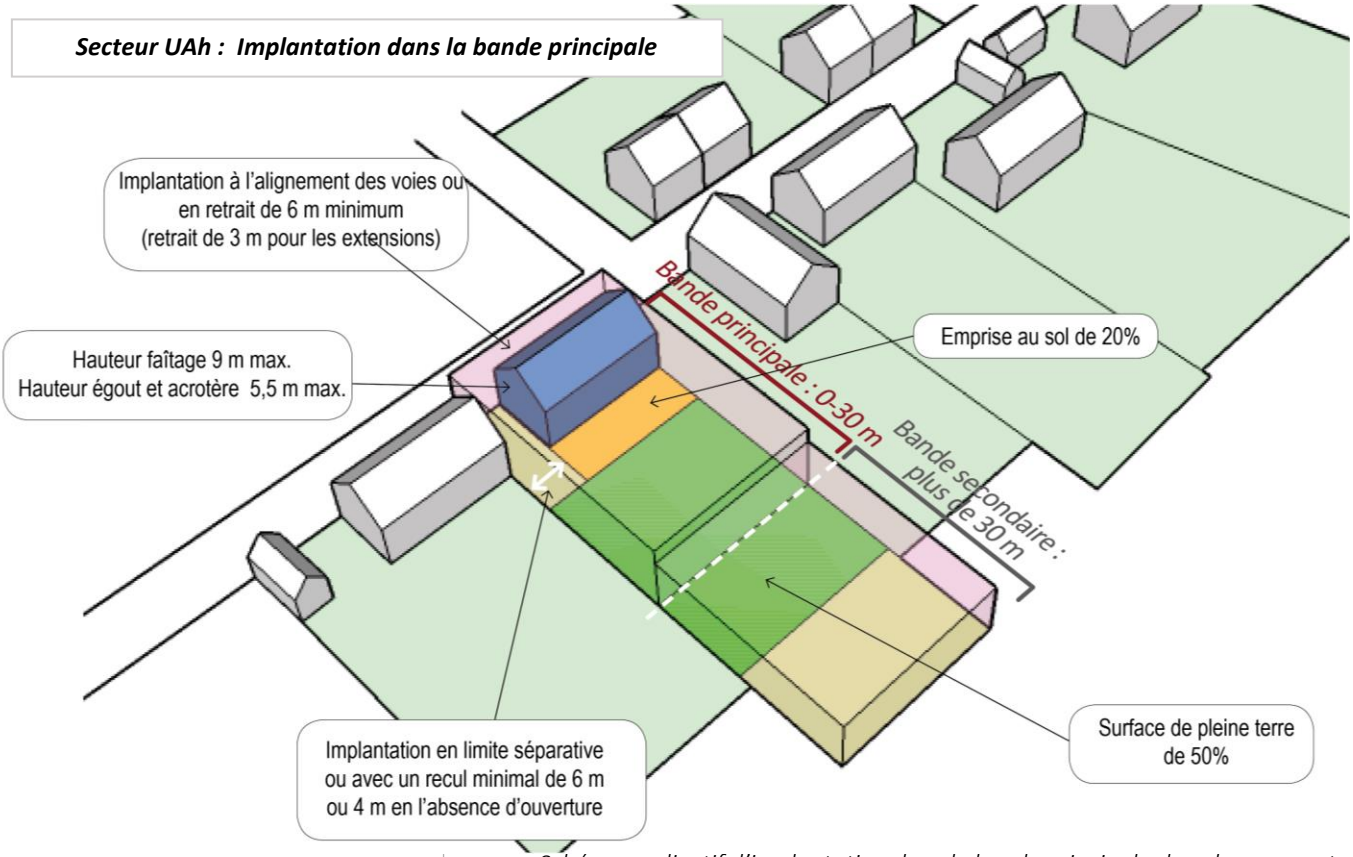
La distance d'une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifiée concomitamment sur la même propriété doit être soit jumelé soit au moins égale à 8 mètres en l'absence de vue réciproque. Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes à l'habitation ni aux piscines enterrées.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

5- Schéma de synthèse des principals règles d'implantation et de gabarit

Secteur UAb et UAf : Implantation dans la bande principale

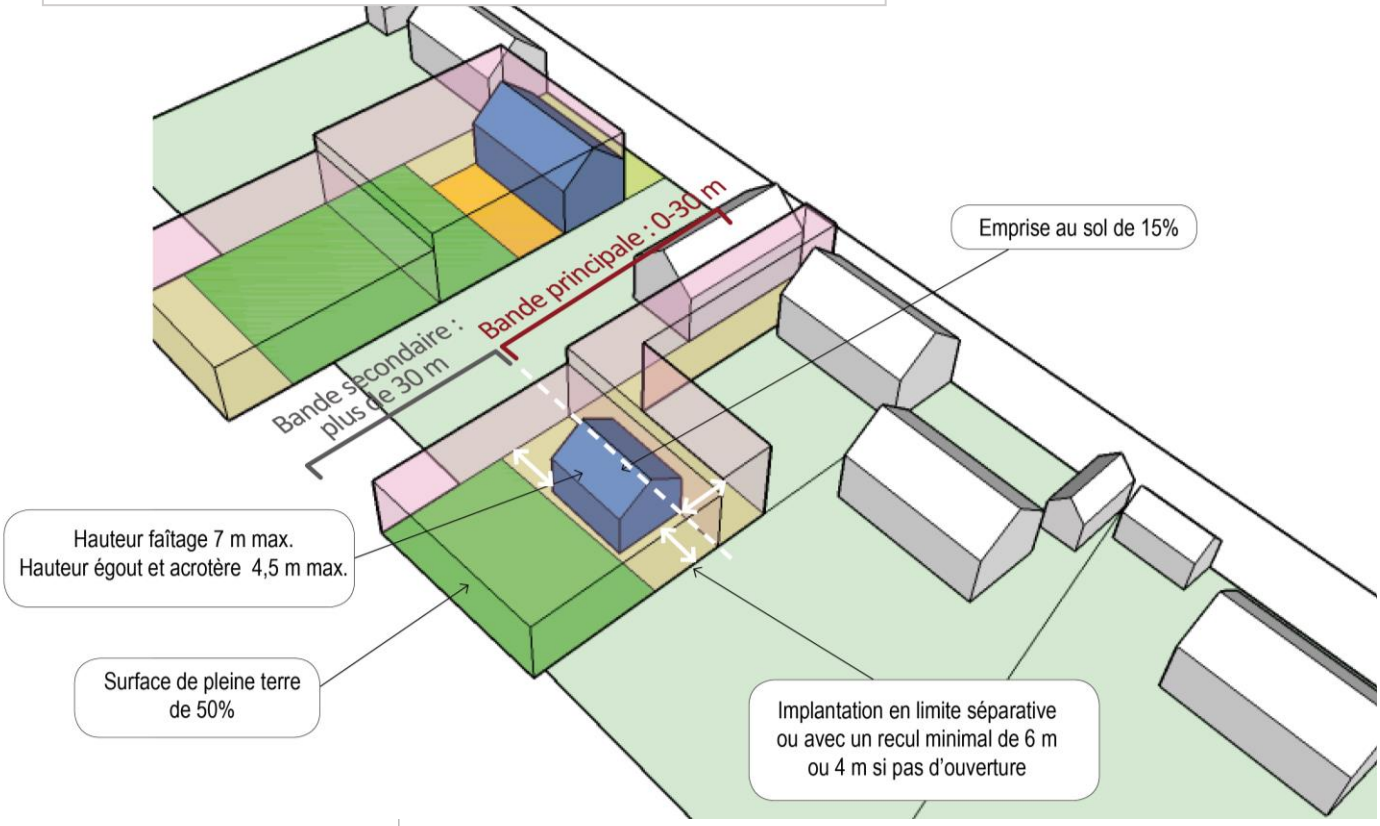


> Schéma explicatif d'implantation dans la bande principale dans les sous-secteurs UAb et UAf



> Schéma explicatif d'implantation dans le bande principale dans le sous-secteur UAh

Ensemble de la zone UA : Implantation dans la bande secondaire



> Schéma explicatif d'implantation dans la bande secondaire

ARTICLE UA 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 des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement 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.

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

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonnée 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 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.

2 – 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 inférieur 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 faîtage 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.

3 – 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).

4 – Performances énergétiques et environnementales

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

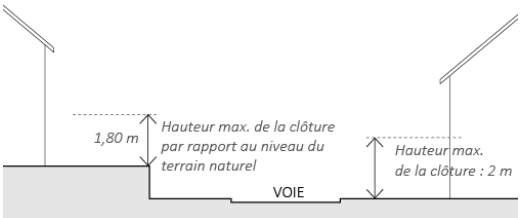
Le chapitre 3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

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).

5 – 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 motivées en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Définition de la hauteur des clôtures dans tous les cas



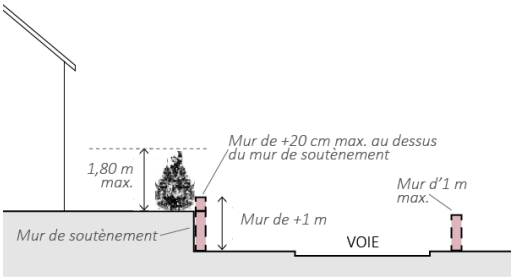
Dans tous les cas :

- 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 (boite aux lettres, portails, clôture…)
- Les éléments vitrés sur les portes de garage sont à éviter.

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



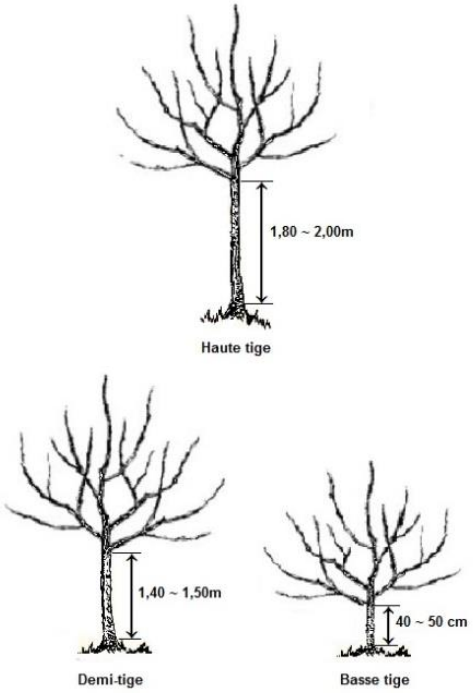
<u>En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :</u>

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. 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 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 règlementation en vigueur.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

<u>En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :</u>

- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au sol, doublé ou non d'une haie arbustive composée au minimum de 3 essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), sur une longueur maximale correspondante à la moitié de la longueur mitoyenne totale.
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au sol. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V).
- Haies arbustives composées d'essences recommandées par le PNR doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.
- Panneaux en bois tressés et clôtures en échalas de châtaignier non jointifs à claire-voie, brut non vernissé ou aux couleurs préconisées par le PNR.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

Définition des arbres de haute tige



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

- 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 échalas de châtaignier non jointifs.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Panneau de bois ajouré non vernissé
- Aucune clôture.

Pour les limites séparatives concernées par la frange paysagère du plateau repérée sur le document graphique, les clôtures devront se conformer aux prescriptions associées dans l'article suivant.

ARTICLE UA 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

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.

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 ceux qui seront conservés / 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 etre argumentée et soumise à l'approbation du service environnement communal.

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 graphique 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 locale 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 à 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.

Espaces publics ouverts à préserver

Ils correspondent aux espaces ouverts associés aux équipements communaux et sont inclus en site classé ou inscrit et dans le périmètre de protection de l'église. Ils ont vocation à garder un caractère essentiellement non bâti et majoritairement naturel. Ils pourront néanmoins accueillir des extensions des bâtiments publics existants et d'éventuelles autres constructions publiques de taille limitée.

Ils peuvent également accueillir des aménagements et installations d'intérêt public en lien avec la vocation et la valorisation du site (exemple : chemin, banc, terrain sportif, stationnement, kiosque, etc…).

Ces aménagements et constructions devront être conçus pour s'intégrer dans le contexte patrimonial et pour préserver les éléments paysagers les plus intéressants.

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 5 mètres des limites séparatives repérées comme frange paysagère du plateau à conforter sur le document graphique doit être traités 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 manières 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 UA 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 m^2, y compris les accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les règles suivantes seront appliquées pour le logement (hors logement social) :

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 UA 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 SICTOM 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 UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

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

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.

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 le recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la préservation et 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 à 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 1 litre/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 sans altérer les terrains voisins.

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

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.