

Département de l'Essonne

Commune de TORFOU

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

PLU approuvé par DCM du :

Sommaire

Le règlement : partie législative	3
Le règlement : partie réglementaire	12
Structure du règlement des différentes zones	24
Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques	25
Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière	26
Règlement de la zone UA	30
Règlement de la zone UB	54
Règlement de la zone UL	73
Règlement de la zone AUc	94
Règlement de la zone A	113
Règlement de la zone N	136

Le règlement : partie législative

Article L.151-8

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles [L. 101-1](#) à [L. 101-3](#).

1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article L.151-9

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Article L.151-10

Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Paragraphe 1 : Zones naturelles, agricoles ou forestières

Article L.151-11

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L.151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Article L.151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Paragraphe 2 : Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

Article L.151-14

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

Article L.151-15

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L.151-16

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Qualité du cadre de vie

Article L.151-17

Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Article L.151-18

Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

Article L.151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L.151-20

Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le règlement peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie.

Article L.151-21

Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

Article L.151-22

Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Article L.151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L.151-24

Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'[article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales](#) concernant l'assainissement et les eaux pluviales.

Article L.151-25

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le règlement peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant des règles qu'il fixe pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées.

Le règlement fixe la densité maximale de construction dans ces secteurs.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au fichier immobilier. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

Paragraphe 2 : Densité

Article L.151-26

Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.

Article L.151-27

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Article L.151-28

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article [L. 151-43](#) et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

- 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
- 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'[article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation](#) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
- 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
- 4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'[article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation](#), bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Article L.151-29

Les dispositions du 1° de l'article L. 151-28 ne sont pas applicables dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article [L. 112-7](#).

Le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 ne peut excéder 20 % sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou protégé au titre des abords définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article [L. 331-2](#) du même code ou sur un immeuble protégé en application de l'article [L. 151-19](#) du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article [L. 151-43](#).

La majoration prévue au 4° de l'article L. 151-28 ne s'applique pas aux logements mentionnés à l'[article 199 novovicies du code général des impôts](#).

L'application du 1° de l'article L. 151-28 est exclusive de celle des 2° à 4° du même article.

L'application combinée des 2° à 4° de l'article L. 151-28 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction.

Article L.151-29-1

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application des 2° et 3° de l'article [L. 151-28](#) et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit du volume constructible, soit des règles relatives au gabarit, dans les limites fixées au présent article.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du 4° du même article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit de l'emprise au sol, soit de la hauteur, dans les limites fixées au présent article.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder les dérogations supplémentaires prévues au présent article, dans la limite de 5 %.

Paragraphe 3 : Stationnement

Article L.151-30

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au [I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

Article L.151-31

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L.151-32

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Article L.151-33

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L.151-34

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à [l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#).

Article L.151-35

Il ne peut, notwithstanding toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article [L. 151-34](#) la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, notwithstanding toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L.151-36

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article [L. 151-34](#), situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, notwithstanding toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article L.151-37

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article [L. 111-19](#) pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

3 - Equipements, réseaux et emplacements réservés

Article L.151-38

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Article L.151-39

Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

Article L.151-40

Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

Article L.151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L.151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Le règlement : partie réglementaire

1 - Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques

Article R.151-9.

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article [L. 151-8](#), ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article [L. 151-9](#).

Article R.151-10.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article [L. 152-1](#).

Article R.151-11.

Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Article R.151-12.

Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Article R.151-13.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article [L. 152-3](#) et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles [L. 152-4](#) à [L. 152-6](#).

Article R.151-14.

Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.

Article R.151-15.

Lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article [R. 111-1](#), à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article [L. 153-31](#) du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.

Article R.151-16.

Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.

2 - Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière

Article R.151-17.

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

Article R.151-18.

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article R.151-19.

Une ou plusieurs zones urbaines d'un plan local d'urbanisme intercommunal peuvent être réglementées en y appliquant l'ensemble des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5](#) à [R. 111-13](#), [R. 111-15](#) à [R. 111-18](#) et [R. 111-28](#) à [R. 111-30](#), sans y ajouter d'autres règles.

Il est alors fait renvoi à l'ensemble de ces articles en mentionnant leurs références dans le règlement de la ou des zones concernées.

Article R.151-20.

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R.151-21.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article [L. 151-15](#), qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article R.151-22.

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R.151-23.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R.151-24.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R.151-25.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R.151-26.

L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 151-13 sur la délimitation des secteurs dans les zones naturelles, agricoles ou forestières est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

3 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Article R.151-27.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article R.151-28.

Les destinations de constructions prévues à l'article [R. 151-27](#) comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination « équipements 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, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Article R.151-29.

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article [R. 151-28](#) sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. (Arrêté du 10 novembre 2016).

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article R.151-30.

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Article R.151-31.

Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Les espaces boisés classés définis à l'article [L. 113-1](#) ;
- 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Article R.151-32.

Dans les zones U et AU, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les secteurs délimités en application du 5° de l'article [L. 151-41](#) en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Article R.151-33.

Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Article R.151-34.

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- 2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Article R.151-35.

Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Article R.151-36.

Dans les zones N, le ou les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article [L. 151-25](#).

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article R.151-37.

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;

2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;

3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;

4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;

5° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 1° de l'article L. 151-28 ;

6° Délimiter, dans le ou les documents graphiques des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'[article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation](#) bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 2° de l'article [L. 151-28](#) ;

7° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'[article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation](#), bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 4° de l'article L. 151-28.

Article R.151-38.

Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu :

- 1° Les emplacements réservés en application du 4° de l'article [L. 151-41](#) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- 2° Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article [L. 151-14](#), comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;
- 3° Les secteurs où, en application de l'article [L. 151-15](#), un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

4 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article R.151-39.

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose.

Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

Article R.151-40.

Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article [L. 151-13](#), ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé en application de l'article [L. 151-25](#), le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article R.151-41

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

- 1° Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article [R. 151-13](#), afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article [R. 151-39](#) pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;
- 2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article [L. 151-19](#) pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Article R151-42

Afin d'assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, le règlement peut :

- 1° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 2° Identifier les secteurs où, en application de l'article [L. 151-21](#), des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- 3° Identifier les secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser où, en application du 3° de l'article [L. 151-28](#), les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;
- 4° Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article R.151-43.

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

- 1° Imposer, en application de l'article [L. 151-22](#), que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;

- 2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;
- 3° Fixer, en application du 3° de l'article [L. 151-41](#) les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- 4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;
- 5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article [L. 151-23](#) pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;
- 6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;
- 7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;
- 8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Paragraphe 4 : Stationnement

Article R.151-44.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles [L. 151-30](#) à [L. 151-37](#) et dans les conditions du présent paragraphe.

Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.

Article R.151-45.

Lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

- 1° En préciser le type ainsi que les principales caractéristiques ;
- 2° Minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ;
- 3° Dans les conditions définies par la loi, fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs qu'il délimite.

Article R.151-46.

Pour l'application de l'article [L. 151-35](#), trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

5 - Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article R.151-47.

Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement peut fixer :

- 1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 2° Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Article R.151-48.

Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître, s'il y a lieu :

- 1° En application du premier alinéa de l'article [L. 151-38](#), le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver ;
- 2° Les emplacements réservés aux voies publiques délimités en application du 1° de l'article [L. 151-41](#), en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- 3° Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en application du deuxième alinéa de l'article L. 151-38 en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Article R.151-49.

Afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article [L. 101-2](#), de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement peut fixer :

- 1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article [L. 151-39](#) par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du [2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales](#), les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;
- 2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ;
- 3° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article R.151-50.

Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu :

- 1° Les emplacements réservés aux ouvrages publics délimités en application du 1° de l'article [L. 151-41](#), en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- 2° Les secteurs où, en application de l'article [L. 151-40](#), des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

Structure du règlement des différentes zones

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 4 : Stationnement

Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques

Le règlement du PLU de Torfou contient exclusivement les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ainsi que la délimitation des zones.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, cette dernière exprimée par les « documents graphiques du règlement ». Seuls la partie écrite et les documents graphiques du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de compatibilité.

Certaines règles, générales ou alternatives, consistent à définir de façon qualitative un résultat à atteindre. Le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Les règles alternatives, qui n'ont pas pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, permettent une application circonstanciée de la règle générale pour tenir compte des conditions locales particulières du village de Torfou.

Les documents graphiques du règlement font apparaître les limites de zones, de secteurs, de périmètres et d'espaces divers identifiés par le PLU.

Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière

Le règlement délimite sur les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières et fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

1 - Sont classés en zones urbaines dites « zones U », les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Torfou comporte trois types de zones urbaines :

- La zone UA, qui correspond aux secteurs de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le tissu urbain est assez dense, la zone se caractérisant principalement par les constructions les plus anciennes, souvent contiguës, implantées sur les limites de référence et les limites séparatives latérales, quelquefois implantées en retrait.
- La zone UB, qui correspond aux secteurs de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le tissu urbain est relativement aéré, la zone se caractérisant principalement par des constructions à usage d'habitation, généralement implantées sur de grands terrains, en retrait des limites de référence et des limites séparatives.
- La zone UL, qui correspond à un secteur d'espaces libres dédiés aux sports et aux loisirs et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Cette zone se caractérise notamment par la prédominance des espaces verts.

2 - Sont classés en zones à urbaniser dites « zones AU », deux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces deux secteurs dénommés le « Champ Blanc » et les « Terres Fortes » ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Des orientations d'aménagement et de programmation sur chacun des deux secteurs et le règlement en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement.

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les deux secteurs sont classés en zone « AUc », l'indice « c » ayant pour objet de préciser que la zone est constructible sans nécessité préalable d'avoir recours à une modification du document d'urbanisme.

3 - Sont classés en zone agricole dite « zone A », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destinations et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone agricole comporte un secteur « Azh » qui correspond à la zone humide, secteur assorti de règles spécifiques.

4 - Sont classés en zone naturelle et forestière dite « zone N », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- la qualité des sites, des milieux et de leur intérêt du point de vue esthétique et écologique ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- le cas échéant, de la nécessité de prévenir les risques de ruissellement notamment sur la zone humide.

Sont autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destinations et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone naturelle et forestière comporte un secteur « Nzh » qui correspond à la zone humide, secteur assorti de règles spécifiques.

Les documents graphiques du règlement indiquent :

1° Document graphique du règlement n° 1 : échelle 1/5000°

- La limite de la commune
- Les limites de zones
- Les limites des secteurs Azh et Nzh qui justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols
- Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1

2° Document graphique du règlement n° 2 : échelle 1/2000°

- Les limites de zones
- Les limites des secteurs Azh et Nzh qui justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols
- Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1
- La délimitation des emplacements réservés aux voies publiques en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

3° Document graphique du règlement n° 3 : échelle 1/2000°

- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans la zone « A » dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- La délimitation des zones d'implantation des extensions et/ou annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole
- L'indication des prescriptions de continuité obligatoires concernant l'implantation des **constructions**

4° document graphique du règlement n° 4 : échelle 1/2000°

- Le périmètre des OAP
- La délimitation des secteurs où les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale
- La délimitation des secteurs où un pourcentage des programmes de logements doit être affecté au logement social
- La délimitation des secteurs dans lesquels est imposé des règles d'emprise minimale pour traduire un objectif de densité minimale de construction

- L'identification des secteurs dans lesquels les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de volume constructible en référence à la hauteur
- L'identification des secteurs où des performances énergétiques et environnementales doivent être respectées

5° Document graphique du règlement n° 5 : échelle 1/2000°

- L'identification du patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier
- L'identification et la localisation des éléments de paysage et la délimitation des secteurs à protéger pour lesquels les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable
- La localisation des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quelque soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent

6° Document graphique du règlement n° 6 : échelle 1/5000°

- La délimitation des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

7° Document graphique pour information : échelle 1/5000°

- L'emprise du site classé
- L'emprise du site inscrit
- L'emprise de la zone humide
- La bande protection de 50 mètres d'épaisseur correspondant aux lisières des boisements appartenant à des massifs de plus de 100 hectares
- Les secteurs archéologiques et préhistoriques

Par ailleurs, deux documents graphiques aux échelles respectives de 1/5 000° et 1/2 000°, sans valeur réglementaire, regroupent les informations concernant l'agriculture, l'environnement et le paysage. Ces documents graphiques sont annexés au dossier de PLU.

Règlement de la zone UA

A titre informatif

Rappel. Les zones urbaines sont dites « Zones U ».

Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA correspond aux secteurs de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le tissu urbain est assez dense, la zone se caractérisant principalement par les constructions les plus anciennes, souvent contiguës, implantées sur les limites de référence et les limites séparatives latérales, quelquefois implantées en retrait.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Règle générale. Cette zone accueille toutes les destinations et sous-destinations à l'exclusion de celles mentionnées au § 2.3

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Règle générale. Usages et affectations des sols interdits

2.1.1 Rappel. Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- dans le site inscrit de la Vallée de la Juine ;
- dans le site classé de la Vallée de la Juine et de ses abords.

2.1.2 La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

2.1.3 L'installation de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée à l'exception de :

- les caravanes entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- les caravanes entreposées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

2.1.4 L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1, destiné aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage. La halte de courte durée des gens du voyage prévue à la sortie du village sur la RD 99 se situe en zone A.

2.1.5 L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R.111-51, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et quelle que soit la surface de plancher créée.

2.1.6 Les résidences mobiles de loisirs (véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir). Les résidences mobiles de loisirs peuvent être néanmoins entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.

2.1.7 Les parcs résidentiels de loisirs.

2.1.8 Les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

2.1.9 Les maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

2.1.10 L'implantation des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) est soumise au droit commun des constructions en dehors des emplacements interdits (parcs résidentiels de loisir, terrains de camping, villages de vacances et dépendances des maisons familiales).

2.1.11 Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de neuf unités.

2.1.12 Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

2.1.13 Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à cent mètres carrés. Cette interdiction ne s'applique pas si les affouillements ou les exhaussements sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

2.2 Règle générale. Types d'activités interdites

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, dès lors que :

- elles sont susceptibles d'entraîner des incommodités pour le voisinage si aucune condition technique actuelle ne permet d'éviter ces incommodités ;
- elles sont susceptibles d'entraîner de l'insalubrité inhérente à l'activité si aucun aménagement technique ne peut neutraliser cette insalubrité ;
- le cas échéant, si un accident ou si un fonctionnement défectueux lié à l'installation est de nature à créer des dommages graves aux personnes et aux biens qui y seraient exposés.

2.3 Règle générale. Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdites les constructions ayant les destinations ou les sous-destinations suivantes :

- Destination « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière
- Destination « Commerces et activités de services » : commerces de gros, cinéma (les autres sous-destinations sont autorisées)
- Destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, centre de congrès ou d'exposition (la sous-destination bureau est autorisée)

2.4 Règle générale. Types d'activités soumises à des conditions particulières

Sont admises dans la zone, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.5 Règle générale. Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

3.1.1 Règle générale. Le document graphique du règlement à l'échelle 1/2000° délimite les secteurs de la zone dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.

Précision. La proportion de logements d'une taille minimale de 120 m² de surface de plancher doit être au moins égale à 50% du nombre de logements dans le secteur considéré.

3.1.2 Règle générale. Le document graphique du règlement à l'échelle 1/2000° délimite les secteurs de la zone dans lesquels, en cas de réalisation d'un programmes de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la catégorie « logement social » au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Précision. Le pourcentage de logements sociaux de chaque programme de logements dans le secteur considéré est fixé à 20% avec un minimum de 1 unité par programme.

3.2 Majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations

Le règlement ne définit pas de majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations.

3.3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Le règlement ne définit pas de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Règle générale. D'une manière générale, les nouveaux bâtiments doivent reprendre l'échelle, les gabarits, les volumes, les dispositions architecturales et, autant que faire se peut, les matériaux du bâti traditionnel existant. Les bâtiments réhabilités doivent conserver leur caractère rural.

1.1 Règles maximales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale

1.2 Règles maximales de hauteur

Précision. Le niveau de base est défini par le sol naturel existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le point haut de référence de la hauteur est défini en ce qui concerne la hauteur maximale de la construction :

- soit par rapport au faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure des pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées ;
- soit par rapport au sommet de l'acrotère, élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et formant garde-corps plein ou à claire-voie.

1.2.1 Règle générale. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 3,50 mètres à l'acrotère ;
- 10 mètres au faîtage.

1.2.2 Règle alternative. La hauteur maximale au faîtage peut être augmentée :

- lorsque le projet porte sur l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que l'extension projetée soit dans le prolongement exact du bâtiment existant ;
- lorsque l'ensemble urbain préalablement constitué justifie que le projet déroge à la règle générale pour s'insérer harmonieusement dans les constructions existantes en termes de volumétrie et d'aspect extérieur mais sans que cette augmentation ne puisse dépasser 10% de la hauteur maximale fixée par la règle générale.

1.3 Règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale.

1.4 Règles minimales de hauteur

Il n'est pas fixé de hauteur minimale.

1.5 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (cours communes au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes)

Précision. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Précision. L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il en résulte que la référence à l'alignement pour la définition des règles d'implantation ne peut être utilisée par rapport aux voies que dans la mesure où elles sont publiques (et non privées), et ne peut pas l'être par rapport aux emprises publiques autres que des voies ou par rapport aux limites des propriétés privées contiguës.

Précision. La notion de voie est appréciée au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Précision. Le champ d'application de la règle concerne « les voies ouvertes à la circulation générale » qui recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quelque soient leur statut ou leur fonction y compris les cours communes.

Précision. Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Précision. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

Précision. Le règlement, par souci de simplification, substitue la notion de « limite de référence » aux notions d'alignement et de limite de fait entre le terrain et la voie pour l'application des règles relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (ces dernières devant être comprises, au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

1.5.1 Règle générale. Les bâtiments doivent être édifiés sur les limites de référence ou en retrait de celles-ci. Les bâtiments secondaires ou arrières doivent être de hauteur inférieure à celle du bâtiment principal sur rue.

1.5.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait de la limite de référence, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite de référence ne peut être inférieure à 5 mètres.

1.5.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un ensemble urbain préalablement constitué ou la perspective de la rue justifient que le bâtiment projeté puisse être implanté à une distance moindre ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.6 Implantation des bâtiments sur les limites séparatives avec une autre propriété privée ou publique

Précision. Les limites séparatives sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, d'une voie privée ou d'une cour commune (cette dernière devant être comprise au sens d'espace desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

Précision. Le règlement ne distingue pas les limites latérales et les limite de fond de terrain **mais opère une distinction en fonction de la profondeur du terrain.**

1.6.1 Règle générale. Dans une bande de 25 mètres à compter de la limite de référence, les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

1.6.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait des limites séparatives, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

1.6.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur et que la distance mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment ;

- Lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.6.4 Règle générale. Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de la limite de référence, les bâtiments ne peuvent pas être implantés sur les limites séparatives dès lors que leur hauteur maximale dépasse 2,50 mètres et/ou leur surface de plancher dépasse 15 m².

1.7 Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Précision. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle édictée par cet article est appréciée au regard de l'ensemble du projet.

Précision. En revanche, ne sont pas réputés contigus et sont donc considérés comme distincts et soumis aux règles de cet article, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

1.7.1 Règle générale. A l'exception des bâtiments annexes, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres les uns des autres.

1.7.2 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- Lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- Lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé et que la nécessité de cette préservation conditionne effectivement une implantation non conforme à la règle générale.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Règles alternatives afin d'adapter des règles volumétriques

2.1.1 Les constructions neuves qui ne s'inscrivent pas dans un ensemble bâti préalablement constitué présentant des caractères communs avec lequel elles ne sont pas susceptibles d'entretenir des rapports visuels parce qu'elles sont destinées à être implantées en retrait des voies, ou parce qu'elles se situent en second rang, peuvent privilégier des formes contemporaines pour favoriser de nouvelles typologies de logements.

2.1.2 Aucune identité absolue, aucun caractère de similitude, de ressemblance n'est obligatoire dès lors que la construction témoigne d'unité et de singularité.

Précision. Les constructions différentes des autres et qui s'en distinguent par des caractères individuels de qualité et d'unité, sont autorisées dès lors qu'elles n'expriment aucun caractère d'excentricité.

2.1.3 Toute imitation servile d'un modèle, y compris celle d'une construction possédant au plus haut point certaines qualités ou caractéristiques architecturales, est interdite.

Précision. Les constructions doivent éviter toute banalité, tout mode d'expression qui, par effet de l'imitation, a perdu toute originalité.

Précision. Les constructions neuves peuvent privilégier l'originalité, notamment pour des raisons énergétiques et environnementales, en ayant recours à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Précision. Les toitures terrasses et les volumes parallélépipédiques sont autorisés sous condition de respecter la règle de hauteur.

2.2 Dispositions communes concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Précision. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1 Règle générale. Les constructions doivent entretenir dans l'espace un rapport de continuité avec les autres constructions et veiller au maintien et à la mise en valeur des enchaînements et des continuités.

Précision. Lorsqu'elles existent et sont repérées au document graphique du règlement au 1/2000° les prescriptions de continuité doivent être respectées lors de tout projet, soit par la construction elle-même soit par la clôture dans les conditions du § 2.2.3 ci-dessous.

2.2.2 Règle générale. La forme des constructions neuves doit être simple en veillant, le cas échéant, à entrer dans un ensemble en tant qu'élément constitutif, en évitant toute difformité.

Précision. Le volume des constructions doit privilégier :

- la forme parallélépipédique surmontée d'un toit de préférence à deux pans ;
- l'horizontalité, prépondérance des lignes horizontales ;
- la verticalité, perpendiculaire à un plan horizontal.

2.2.3 Règle générale. Toute construction neuve doit veiller à :

- l'organisation des divers éléments constitutifs de l'ouvrage ;
- la disposition des différentes parties des bâtiments ;
- la manière dont sont distribuées ces parties ;
- la relation de tout élément avec un autre ou avec d'autres.

Précision. La masse doit être perçue comme une unité.

2.2.4 Règle générale. La structure doit être conçue comme un ensemble organisé de rapports, comme un système de relations.

Précision. Un rapport est un lien, une relation qui doit exister entre plusieurs éléments de l'ouvrage.

2.2.5 Règle générale. Toute construction neuve doit répondre à une volonté de composition et notamment par la mise en valeur des lignes de forces et des axes.

Précision. Un ensemble est une unité qui tient à l'équilibre et à la proportion des différents éléments.

2.2.6 Règle générale. Toute construction neuve doit prendre en compte la notion de rapport de grandeur entre deux ou plusieurs bâtiments, entre les parties d'un même bâtiment et le bâtiment lui-même et la notion de proportion qui exprime la combinaison des différents rapports ci-dessus, la relation entre deux ou plusieurs bâtiments, leur rapport de convenance.

2.2.7 Règle générale. Toute construction neuve doit être « orientée », c'est-à-dire disposée suivant les cas par rapport à l'alignement de la rue ou le retrait des constructions voisines et par rapport aux bâtiments contigus ou faisant face.

Précision. La ligne principale de faîtage doit être de préférence parallèle à la limite de référence ou, à défaut, perpendiculaire à celle-ci si le projet le justifie.

2.2.8 Règle générale. Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doit éviter toute altération de l'essence de la construction, de sa nature, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une restauration.

2.2.9 Règle générale. Les constructions doivent témoigner d'une volonté de prise en compte de la notion de rythme (distribution appropriée des vides et des pleins, répétition éventuelle d'un motif ornemental, etc.).

2.2.10 Règle générale. Les différents bâtiments d'un même ensemble doivent entretenir des rapports de connexité en référence à l'ensemble (implantation, volume et forme, aspect extérieur).

Précision. Le cas échéant, il convient de veiller à ce que la multiplicité, la diversité et la complexité ne conduisent à la complication.

2.3 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des façades

2.3.1 Règle générale. Tout projet de construction, s'inscrivant dans un front urbain constitué et notamment concerné par des prescriptions de continuité repérées au document graphique du règlement au 1/2000^e, peut être soumis à des conditions obligeant à respecter l'ordonnement des constructions avoisinantes et notamment le rythme des façades et les proportions des parties pleines et des vides.

2.3.2 Règle générale. Tout projet de construction présentant un mur pignon aveugle de grande dimension, visible dans la perspective d'une rue, notamment aux angles des voies ou susceptible d'altérer la perception globale d'un ensemble bâti ou non bâti, peut être refusé.

2.3.3 Règle générale. L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin, par des revêtements qui peuvent être distincts mais de même qualité. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que des modénatures d'origine soient préservées. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

2.3.4 Règle générale. Les ornements sont autorisés sous réserve qu'ils s'ajoutent à la construction pour l'embellir ou lui donner un certain caractère.

2.3.5 Règle générale. Lorsqu'elles sont situées dans la construction, les fermetures des aires de stationnement doivent être préférentiellement dans l'alignement du nu général de la façade.

2.3.6 Règle générale. D'une manière générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public est interdit. Les volumes habitables construits en encorbellement par rapport aux voies publiques sont donc interdits.

2.3.7 Règle générale. Les équipements de refroidissement ou de chauffage (aérothermes, pompes à chaleur, dispositifs thermodynamiques, etc.) doivent être, d'un point de vue visuel, intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du village.

2.3.8 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

2.3.9 Règle générale. Les différentes couleurs doivent obéir à une grammaire. Toute disparité, défaut d'harmonie, dissemblance choquante est interdite.

2.3.10 Précision. Les couleurs s'appellent ou se repoussent. Leur équilibre justifie que les dominantes ne restent pas isolées et trouvent des rappels.

2.4 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des toitures

2.4.1 Règle générale. La conception de la toiture selon la forme dominante de l'environnement peut être imposée. Les toitures doivent rechercher la simplicité du volume en évitant tout débord de toit injustifié sur les murs-pignons.

2.4.2 Règle générale. Toute multiplication excessive des ouvertures en toiture est interdite.

2.4.3 Règle générale. Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 45° de pente, à l'exception de certains ouvrages tels les lucarnes.

2.4.4 Règle générale. Les matériaux de couverture doivent privilégier :

- en priorité, les éléments modulaires de type tuiles de terre cuite, notamment de petit moule ;
- éventuellement, et notamment pour tenir compte de certaines pentes faibles des couvertures, les matériaux en feuille de type zinc ou cuivre.

2.4.5 Règle générale. Les gouttières, chéneaux et descentes de pluviales doivent être de préférence en cuivre, zinc ou inox plombé accompagnés ou non de dauphins en fonte. Le recours au PVC ou à l'aluminium doit rester exceptionnel.

2.4.6 Règle générale. Les ouvrages d'architecture décoratifs (souches de cheminées particulières, poteries, mosaïques, etc.) peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures des constructions avoisinantes.

2.4.7 Règle générale. Les toitures terrasses doivent être :

- soit plantées ou végétalisées,
- soit recouvertes par des matériaux de finition en harmonie avec les couvertures avoisinantes dès lors qu'elles peuvent être vues depuis une construction avoisinante.

Précision. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les revêtements d'étanchéité ne peuvent rester apparents. Les traitements de surface brute en asphaltes sont interdits.

2.4.8 Règle générale. Les locaux et installations techniques doivent être :

- soit compris dans le volume de couronnement ;
- soit en l'absence de volume de couronnement, en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de la façade.

2.4.9 Règle générale. Les ouvrages de superstructure tels cheminées, antennes, dispositifs de ventilation, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction.

2.4.10 Règle générale. Eu égard à leur visibilité depuis l'espace public et à leur impact dans le paysage urbain, les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent être, sauf impossibilité technique, positionnés côté jardin ou côté intérieur de la propriété, en bas de la toiture et, de préférence sur des pentes faibles et peu visibles mais compatibles avec leur rendement optimal.

Précision. La pose de ces panneaux est à privilégier sur des bâtiments annexes plutôt que sur le volume principal de l'espace construit.

2.4.11 Règle générale. Les nappes de panneaux solaires doivent être composées en tenant compte des percements des façades. La présence de surfaces vitrées en façade ou de portes de garage doit servir d'alignement des panneaux en continuité verticale. Les panneaux doivent être compris dans une forme générale simple, homogène et rectangulaire et éviter une pose en saillie par rapport au plan de toiture.

2.4.12 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

2.5 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

2.5.1 Règle générale. Lorsque l'implantation des constructions est prévue en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit permettre d'assurer la continuité visuelle de l'ensemble bâti de la rue ou partie de la rue concernée.

2.5.2 Règle générale. Par leur aspect, leurs dimensions, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en harmonie avec la construction principale et les annexes éventuelles visibles de la rue et avec les constructions avoisinantes.

2.5.3 Règle générale. Les clôtures existantes le long des limites de référence et repérées au document graphique du règlement comme élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

2.5.4 Règle générale. Les clôtures nouvelles sur les limites de référence doivent être constituées :

- soit d'un mur dont la hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,50 mètres et sous réserve que ce mur reçoive un revêtement en harmonie avec le volume de la construction principale ou avec les clôtures avoisinantes ;
- soit d'un dispositif rigide à claire-voie de type grille surmontant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2,50 mètres.

2.5.5 Règle générale. Les portails doivent s'intégrer à l'ensemble de la clôture tant par leurs dimensions, proportions, matériaux et aspect extérieur.

2.5.6 Règle générale. Les murs de pierres existants doivent être entretenus et, le cas échéant si leur état le commande, rejointoyés par un mortier à la couleur de la pierre ou d'un ton légèrement plus clair.

Précision. Les chaperons des murs existants peuvent être confortés (moellons formant oblique, tuiles, briques de petit moule voire ciment) en respectant la tradition du village en la matière.

2.5.7 Règle alternative. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée, notamment dans le cas d'une prescription de continuité repérée au document graphique du règlement au 1/2000°.

2.5.8 Règle générale. Les clôtures nouvelles situées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

2.5.9 Règle alternative. Des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2.5.10 Règle générale. Les clôtures sur certaines limites séparatives doivent être conformes au § 3.3.7 ci-après en ce qui concerne leur perméabilité.

2.6 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

2.6.1 Règle générale. Les éléments de paysages, espaces libres, unité ou ensemble bâtis, végétaux, etc., identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains ;
- le remplacement des végétaux par leur équivalent (essence, taille, etc.).

2.6.2 Règle générale. Concernant les ouvrages bâtis, les travaux d'aménagement, d'extension ou de restauration de ces éléments de paysage doivent permettre de garantir le maintien des caractéristiques urbaines, architecturales et esthétiques qui confèrent l'identité et l'intérêt de ces éléments.

2.7 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Règle générale. Bâtiments neufs

- a) Les constructions neuves à destination d'habitation doivent atteindre une exigence de performance énergétique au moins égale au label HPE (Haute Performance Énergétique). Ce label vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 10% par rapport au niveau RT 2012.
- b) Le cas échéant, dans les secteurs délimités aux documents graphiques du règlement au 1/2000^e, les constructions doivent satisfaire à l'obligation d'une production minimale d'énergie renouvelable équivalente à 20% de l'énergie consommée par la construction concernée. Cette production peut-être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

2.8 Bénéfice de la majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Précision. Les différentes majorations de volume constructible ne sont pas cumulatives.

Règle générale. Bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou d'exemplarité environnementale

Pour bénéficier d'un dépassement de 20% maximum des règles de constructibilité prévu au 3^o de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, les constructions doivent faire preuve :

- soit d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R.111-21, I, du CCH ;
- soit d'exemplarité environnementale dans les conditions définies au II de l'article R.111-21 du CCH ;
- soit être considérées à énergie positive dans les conditions définies au III de l'article R.111-21 du CCH.

Précision. Le taux de dépassement de 20% est essentiellement déterminé en référence à la hauteur des constructions dans la mesure où l'emprise au sol n'est pas réglementée. Toutefois, ce dépassement ne peut être autorisé que dans le respect des autres règles du PLU.

2.9 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Proportion minimale de l'unité foncière en surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Règle générale. Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, le règlement impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, part exprimée par le coefficient de biotope par surface (CBS). Le CBS est égal à surface éco-aménageable / surface du terrain.

Le CBS minimal pour la zone est de 0,4. Les différents types de types de surfaces sont multipliés par les coefficients suivants :

- Surfaces imperméables. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier) : 0,0
- Surfaces semi-perméables. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable) : 0,3
- Surfaces semi-ouverte. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles de bois, pierres de treillis de pelouses) : 0,5
- Espaces verts sur dalle I. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm : 0,5
- Espaces verts sur dalle II. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm : 0,7
- Espaces verts en pleine terre. Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune : 1,0
- Toiture classique. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées : 0,2
- Mur végétalisé. Végétation des murs aveugles jusqu'à 10 m : 0,5
- Toiture végétalisée. Végétalisation des toitures extensive ou intensive : 0,7

3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour garantir un minimum d'espaces libres non imperméabilisés sur le terrain de l'opération et garantir la continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune, la surface des espaces verts en pleine terre ne peut être inférieure à 30% de la superficie du terrain.

3.3 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

3.3.1 Règle générale. Les réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité répertoriés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° et constitués par les boisements de la commune (bois, remises et bosquets), par la zone humide, par les trois mares du village associées à leur système de fossés et ruisseaux :

- 1° Les boisements sont classés en « espaces boisés classés » au titre des articles L.113.1 et L. 113.2 du code de l'urbanisme. A ce titre, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichage.
- 2° Les trois mares du village et leur système de fossés et ruisseaux associés doivent être préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.3.2 Règle générale. Les éléments ponctuels, linéaires et surfaciques

- 1° Principalement constitués par les arbres isolés, les éléments ponctuels identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont protégés comme « Espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 2° Constitués par les alignements d'arbres, les haies et les réseaux de haies, les éléments linéaires identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont protégés comme « Espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 3° Constitués par de petits espaces ouverts au sein même du village, quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue, les éléments surfaciques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes **écologiques**.

3.3.3 Règle générale. Les espaces identifiés comme corridors écologiques

Chemins ruraux répertoriés faisant partie du domaine privé de la commune et affectés à l'usage du public, la préservation de ces corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme concerne les trames herbacées centrale et latérales lorsqu'elles existent et sur leur largeur actuelle sous réserve qu'elles soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux. Ces trames enherbées doivent être entretenues et peuvent donc être fauchées.

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.4 Règle générale. Les dépendances d'infrastructures à préserver

Bandes herbeuses situées sur le domaine public le long de la RD 99, la préservation de ces dépendances d'infrastructures identifiées et localisées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° qui vise à assurer leur maintien dans leur nature et leurs caractéristiques dimensionnelles concerne les trames herbacées sur les côtés de la route. Cette trame herbacée doit être entretenue et peut donc être fauchée.

Précision. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures identifiés ne constitue pas une protection qui fige le devenir de ce patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

3.3.5 Règle générale. Le corridor écologique majeur

Le corridor majeur qui correspond au grand massif boisé situé au nord de la commune est classé en « espace boisé classé » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.6 Règle générale. Les lisières de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

Disposition du Schéma Directeur de la Région Île de France, les lisières des espaces boisés cartographiés sur ce document doivent être protégées. Toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres. A l'exception des aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, toute construction est interdite sur l'emprise des lisières de 50 mètres de largeur, y compris les bâtiments à destination agricole.

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.7 Règle générale. Le corridor écologique d'intérêt local

Axe qui relie deux espaces boisés, le corridor écologique d'intérêt local, identifié et localisé sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000°, est préservé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La préservation consiste à interdire toute construction au sein de ce corridor situé en zone naturelle (N) ou agricole (A).

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.8 Règle générale. La perméabilité des clôtures

Pour maintenir la perméabilité des clôtures et le passage de la petite faune, une certaine « transparence » est imposée pour les clôtures suivantes :

- Fonds de parcelles des secteurs d'extension de l'urbanisation du Champ Blanc et des Terres fortes (zones AUc)
- Clôtures de la zone considérée assurant l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace ouvert

Précision. La « perméabilité » de la clôture doit être assurée, sur une hauteur d'au moins 20 cm mesurée par rapport au terrain, par un dispositif à claire-voie qui équivaut à une taille minimale de maille de grillage de 100 cm² dont la dimension du plus petit côté ne peut inférieure à 6 cm.

3.4 Obligations d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au ruissellement

Toute opération d'aménagement, d'installation ou de construction doit se conformer aux dispositions de la sous-section 5 « Equipement et réseaux », § 2, alinéa 2.2 du règlement de la zone considérée et prévoir à ce titre tout ouvrage ou dispositif adapté sur le terrain de l'opération.

3.5 Obligations pour les clôtures de caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

3.5.1 Règle générale. Clôtures neuves ou renouvelées

Les clôtures sur les limites séparatives ou limites parcellaires doivent faciliter l'écoulement des eaux et permettre de préserver les continuités écologiques. A ces fins, les parties basses des clôtures doivent être constituées sur une hauteur de 20 centimètres au moins et sur une longueur équivalente à au moins 20% de la longueur de ladite clôture, d'un dispositif à claire-voie dont chaque élément vide de surface minimale au moins égale à 100 cm² assure une largeur libre d'au moins 6 cm pour assurer notamment le passage de la petite faune.

3.5.2 Clôtures existantes

Non réglementé.

Paragraphe 4 : Stationnement

4.1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1 Règle générale. Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet et/ou aux besoins de la construction doivent être assurées hors des voies publiques. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, aux changements de destination des bâtiments existants, aux extensions de bâtiments, aux travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme.

4.1.2 Règle générale. Pour assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques, il est exigé :

- Destination « habitation » : 2 places par logement
- Autres destinations : le nombre de places doit être en rapport avec la destination et l'usage envisagés.

Précision. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat

4.1.3 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés ;

→ Doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

4.1.4 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 2° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce ;

→ Doit le doter des infrastructures permettant le stationnement des vélos.

4.1.5 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public
- 4° un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L.752-3 du code du commerce

→ Doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4.2 Types et caractéristiques des aires de stationnement

Règle générale. La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- Largeur minimale : 2,30 mètres
- Longueur minimale : 5,00 mètres

4.3 Minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

4.3.1 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » et de la destination et sous-destination « commerce et activités de service, artisanat » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

4.3.2 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » et de la destination et sous-destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, bureau » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

1.1.1 Règle générale. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil et dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Précision. Les caractéristiques des voies à créer comme celles des accès aux terrains doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

1.1.2 Règle générale. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1.1.3 Règle générale. Toute voie nouvelle, publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur, doit comporter les aménagements nécessaires pour la pratique des modes de déplacements doux.

1.1.4 Règle générale. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1.2.1 Règle générale. A l'exception des maisons individuelles, les constructions doivent comporter des locaux spécifiques ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets.

1.2.2 Règle générale. Ces installations doivent être dimensionnées de manière à pouvoir contenir tous les bacs, conteneurs ou récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles à partir de la voie de desserte, sans empiéter sur le domaine public.

Précision. Les dispositions ci-dessus s'appliquent en cas de rénovation de bâtiments existants.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

2.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

2.1.1 Règle générale. Eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation y compris s'il y a lieu, les résidences démontables et les résidences mobiles, et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Précision. La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés et dans les établissements recevant du public doit faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune.

2.1.2 Règle générale. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible, pour des raisons technique ou géologique, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau public d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement collectif.

Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, doivent être évacuées par des branchements distincts. Les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, lorsqu'un terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau par des dispositifs individuels appropriés (ex : pompes de refoulement) est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les eaux entrant dans un système de collecte des eaux usées doivent, sauf dans le cas de situations inhabituelles, notamment de celles dues à de fortes pluies, être soumises à un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau et, le cas échéant, dans le réseau d'eaux pluviales.

Précision. Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau, totalement ou partiellement, à une source qui ne relève pas d'un service public, doit en faire une déclaration à la mairie.

Précision. Les dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif recevant des eaux usées domestiques ou assimilées au sens de l'article L.214-2 du code de l'environnement et n'entrant pas dans la catégorie des installations avec traitement par le sol doivent faire l'objet d'un agrément.

2.1.3 Règle générale. Electricité, gaz, réseaux de communications téléphoniques ou électroniques, éclairage

Les lignes, canalisations, conduites et ouvrages de raccordement et branchements divers doivent être réalisés en souterrain.

2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

2.2.1 Règle générale. Pour optimiser la maîtrise du ruissellement et pour limiter les rejets dans les réseaux de collecte lorsqu'ils existent, l'infiltration des eaux de pluie (non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent s'effectuer sur la parcelle.

2.2.2 Règle générale. La rétention et le traitement des eaux pluviales doivent s'effectuer par un maillage adapté d'ouvrages de gestion hydraulique favorisant une régulation progressive des eaux (noues, petits bassins, etc.).

2.2.3 Règle générale. Le débit de fuite gravitaire ou débit rejeté accepté est limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

2.3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle générale. Toute construction neuve, qu'elle qu'en soit la destination mais à l'exception des annexes, toute opération de rénovation d'un bâtiment d'habitation, doit prévoir par des dispositifs et ouvrages appropriés et souterrains (canalisations, fourreaux, gaines techniques, etc.) la possibilité d'être raccordé à la couverture en Très Haut Débit de type FTTH (fibre à l'abonné) à partir de la voie publique.

Règlement de la zone UB

A titre informatif

Rappel. Les zones urbaines sont dites « Zones U ».

Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB correspond aux secteurs de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le tissu urbain est relativement aéré, la zone se caractérisant principalement par des constructions à usage d'habitation, généralement implantées sur de grands terrains, en retrait des limites de référence et des limites séparatives.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Règle générale. Cette zone peut accueillir toutes les destinations et sous-destinations à l'exclusion de celles mentionnées au § 2.3

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Règle générale. Usages et affectations des sols interdits

2.1.1 Rappel. Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- dans le site inscrit de la Vallée de la Juine ;
- dans le site classé de la Vallée de la Juine et de ses abords.

2.1.2 La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

2.1.3 L'installation de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée à l'exception de :

- les caravanes entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- les caravanes entreposées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

2.1.4 L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1, destiné aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage. La halte de courte durée des gens du voyage prévue à la sortie du village sur la RD 99 se situe en zone A.

2.1.5 L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R.111-51, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et quelle que soit la surface de plancher créée.

2.1.6 Les résidences mobiles de loisirs (véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir). Les résidences mobiles de loisirs peuvent être néanmoins entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.

2.1.7 Les parcs résidentiels de loisirs.

2.1.8 Les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

2.1.9 Les maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

2.1.10 L'implantation des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) est soumise au droit commun des constructions en dehors des emplacements interdits (parcs résidentiels de loisir, terrains de camping, villages de vacances et dépendances des maisons familiales).

2.1.11 Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de neuf unités.

2.1.12 Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

2.1.13 Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à cent mètres carrés. Cette interdiction ne s'applique pas si les affouillements ou les exhaussements sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

2.2 Règle générale. Types d'activités interdites

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, dès lors que :

- elles sont susceptibles d'entraîner des incommodités pour le voisinage si aucune condition technique actuelle ne permet d'éviter ces incommodités ;
- elles sont susceptibles d'entraîner de l'insalubrité inhérente à l'activité, si aucun aménagement technique ne peut neutraliser cette insalubrité ;
- le cas échéant, si un accident ou si un fonctionnement défectueux lié à l'installation est de nature à créer des dommages graves aux personnes et aux biens qui y seraient exposés.

2.3 Règle générale. Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdites les constructions ayant les destinations ou les sous-destinations suivantes :

- Destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière
- Destination « commerces et activités de services » : commerces de gros, cinéma (les autres sous-destinations sont autorisées)
- Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, centre de congrès ou d'exposition (la sous-destination bureau est autorisée)

2.4 Règle générale. Types d'activités soumises à des conditions particulières

Sont admises dans la zone, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.5 Règle générale. Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

3.1.1 Règle générale. Le document graphique du règlement à l'échelle 1/2000° délimite les secteurs de la zone dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.

Précision. La proportion de logements d'une taille minimale de 120 m² de surface de plancher doit être au moins égale à 50% du nombre de logements du secteur considéré.

3.1.2 Règle générale. Le document graphique du règlement à l'échelle 1/2000° délimite les secteurs de la zone dans lesquels, en cas de réalisation d'un programmes de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la catégorie « logement social » au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Précision. Le pourcentage de logements sociaux de chaque programme de logements du secteur considéré est fixé à 20% avec un minimum de 1 unité par programme.

3.2 Majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations

Le règlement ne définit pas de majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations.

3.3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Le règlement ne définit pas de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Règle générale. D'une manière générale, les nouveaux bâtiments doivent reprendre l'échelle, les gabarits, les volumes, les dispositions architecturales et, autant que faire se peut, les matériaux du bâti traditionnel existant. Les bâtiments réhabilités doivent conserver leur caractère rural.

1.1 Règles maximales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

1.2 Règles maximales de hauteur

Précision. Le niveau de base est défini par le sol naturel existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le point haut de référence de la hauteur est défini en ce qui concerne la hauteur maximale de la construction :

- soit par rapport au faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure des pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées ;
- soit par rapport au sommet de l'acrotère, élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et formant garde-corps plein ou à claire-voie.

1.2.1 Règle générale. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 3,50 mètres à l'acrotère ;
- 10 mètres au faîtage.

1.2.2 Règle alternative. La hauteur maximale au faîtage peut être augmentée :

- lorsque le projet porte sur l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que l'extension projetée soit dans le prolongement exact du bâtiment existant ;
- lorsque l'ensemble urbain préalablement constitué justifie que le projet déroge à la règle générale pour s'insérer harmonieusement dans les constructions existantes en termes de volumétrie et d'aspect extérieur mais sans que cette augmentation ne puisse dépasser 10% de la hauteur maximale fixée par la règle générale.

1.3 Règles minimales d'emprise au sol

1.3.1 Règle générale. A l'exception des secteurs faisant l'objet d'une OAP, il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale.

1.3.2 Règle générale. Pour traduire un objectif de densité minimale de construction, les documents graphiques du règlement délimitent sur deux secteurs de la zone et impose une densité minimale de 13 logements à l'hectare, densité assortie d'une emprise au sol minimale des constructions de 25% de la superficie de chacun des secteurs.

1.4 Règles minimales de hauteur

Il n'est pas fixé de hauteur minimale. Toutefois, au-delà d'une bande de 25 mètres à compter des limites de référence, les dispositions de l'article 1.6.4 relatives à la hauteur sont applicables.

1.5 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (cours communes, au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes)

Précision. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Précision. L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il en résulte que la référence à l'alignement pour la définition des règles d'implantation ne peut être utilisée par rapport aux voies que dans la mesure où elles sont publiques (et non privées), et ne peut pas l'être par rapport aux emprises publiques autres que des voies ou par rapport aux limites des propriétés privées contigües.

Précision. La notion de voie est appréciée au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Précision. Le champ d'application de la règle concerne « les voies ouvertes à la circulation générale » qui recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quelque soient leur statut ou leur fonction y compris les cours communes.

Précision. Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Précision. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

Précision. Le règlement, par souci de simplification, substitue la notion de « limite de référence » aux notions d'alignement et de limite de fait entre le terrain et la voie pour l'application des règles relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (ces dernières devant être comprises, au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

1.5.1 Règle générale. Les bâtiments doivent être implantés sur les limites de référence ou en retrait de celles-ci. Les bâtiments secondaires ou arrières doivent être de hauteur inférieure à celle du bâtiment principal sur rue.

1.5.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait des limites de référence, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite de référence ne peut être inférieure à 5 mètres.

1.5.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un ensemble urbain préalablement constitué ou la perspective de la rue justifient que le bâtiment projeté puisse être implanté à une distance moindre ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.6 Implantation des bâtiments sur les limites séparatives avec une autre propriété privée ou publique

Précision. Les limites séparatives sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, d'une voie privée ou d'une cour commune (cette dernière devant être comprise au sens d'espace desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

Précision. Le règlement ne distingue pas les limites latérales et les limite de fond de terrain mais opère une distinction de la règle en fonction de la profondeur du terrain.

1.6.1 Règle générale. Dans une bande de 25 mètres à compter des limites de référence, les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

1.6.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait des limites séparatives, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

1.6.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;

- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur et que la distance mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ;
- Lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.6.4 Règle générale. Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de la limite de référence, les bâtiments ne peuvent pas être implantés sur les limites séparatives dès lors que leur hauteur maximale dépasse 2,50 mètres et/ou leur surface de plancher dépasse 15 m².

1.7 Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

1.7.1 Règle générale. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle édictée par cet article est appréciée au regard de l'ensemble du projet.

Précision. En revanche, ne sont pas réputés contigus et sont donc considérés comme distincts et soumis aux règles de cet article, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

1.7.2 Règle générale. A l'exception des bâtiments annexes dont l'implantation reste libre, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres les uns des autres.

1.7.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé et que la nécessité de cette préservation conditionne effectivement une implantation non conforme à la règle générale.

1.7.4 Règle alternative. A l'intérieur de la zone, les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contigües qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble. Il est fait application de l'article 1.7.1 ci-dessus.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.6 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

2.6.1 Règle générale. Les éléments de paysages, espaces libres, unité ou ensemble bâtis, végétaux, etc., identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains ;
- le remplacement des végétaux par leur équivalent (essence, taille, etc.).

2.6.2 Règle générale. Concernant les ouvrages bâtis, les travaux d'aménagement, d'extension ou de restauration de ces éléments de paysage doivent permettre de garantir le maintien des caractéristiques urbaines, architecturales et esthétique qui confèrent l'identité et l'intérêt de ces éléments.

2.7 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Règle générale. Bâtiments neufs

- a) Les constructions neuves à destination d'habitation doivent atteindre une exigence de performance énergétique au moins égale au label HPE (Haute Performance Énergétique). Ce label vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 10% par rapport au niveau RT 2012.
- b) Dans les secteurs délimités aux documents graphiques du règlement au 1/2000°, les constructions doivent satisfaire à l'obligation d'une production minimale d'énergie renouvelable équivalente à 20% de l'énergie consommée par la construction concernée. Cette production peut-être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

2.8 Bénéfice de la majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Précision. Les différentes majorations de volume constructible ne sont pas cumulatives.

Règle générale. Bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou d'exemplarité environnementale

Pour bénéficier d'un dépassement de 20% maximum des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, les constructions doivent faire preuve :

- soit d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R.111-21, I, du CCH ;
- soit d'exemplarité environnementale dans les conditions définies au II de l'article R.111-21 du CCH ;
- soit être considérées à énergie positive dans les conditions définies au III de l'article R.111-21 du CCH.

Précision. Le taux de dépassement de 20% est essentiellement déterminé en référence à la hauteur des constructions dans la mesure où l'emprise au sol n'est pas réglementée. Toutefois, ce dépassement ne peut être autorisé que dans le respect des autres règles du PLU.

2.9 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Sans objet dans la zone considérée.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Proportion minimale de l'unité foncière en surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Règle générale. Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, le règlement impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, part exprimée par le coefficient de biotope par surface (CBS). Le CBS est égal à surface éco-aménageable / surface du terrain.

Le CBS minimal pour la zone est de 0,4. Les différents types de types de surfaces sont multipliés par les coefficients suivants :

- Surfaces imperméables. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier) : 0,0
- Surfaces semi-perméables. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable) : 0,3
- Surfaces semi-ouverte. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles de bois, pierres de treillis de pelouses) : 0,5
- Espaces verts sur dalle I. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm : 0,5
- Espaces verts sur dalle II. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm : 0,7
- Espaces verts en pleine terre. Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune : 1,0
- Toiture classique. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées : 0,2
- Mur végétalisé. Végétation des murs aveugles jusqu'à 10 m : 0,5
- Toiture végétalisée. Végétalisation des toitures extensive ou intensive : 0,7

3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour garantir un minimum d'espaces libres non imperméabilisés sur le terrain de l'opération et garantir la continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune, la surface des espaces verts en pleine terre ne peut être inférieure à 50% de la superficie du terrain.

3.3 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

3.3.1 Règle générale. Les réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité répertoriés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° et constitués des boisements de la commune (bois, remises et bosquets), par la zone humide, par les trois mares du village associées à leur système de fossés et ruisseaux :

- 1° Les boisements sont classés en « espaces boisés classés » au titre des articles L.113.1 et L. 113.2 du code de l'urbanisme. A ce titre, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
- 2° Les trois mares du village et leur système de fossés et ruisseaux associés doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.3.2 Règle générale. Les éléments ponctuels, linéaires et surfaciques

- 1° Principalement constitués par les arbres isolés, les éléments ponctuels identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont protégés comme « Espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 2° Constitués par les alignements d'arbres, les haies et les réseaux de haies, les éléments linéaires identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont protégés comme « Espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 3° Constitués par de petits espaces ouverts au sein même du village, quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue, les éléments surfaciques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.3.3 Règle générale. Les espaces identifiés comme corridors écologiques

Chemins ruraux répertoriés faisant partie du domaine privé de la commune et affectés à l'usage du public, la préservation de ces corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme concerne les trames herbacées centrale et latérales lorsqu'elles existent et sur leur largeur actuelle sous réserve qu'elles soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux. Ces trames enherbées doivent être entretenues et peuvent donc être fauchées.

3.3.4 Règle générale. Les dépendances d'infrastructures à préserver

Bandes herbeuses situées sur le domaine public le long de la RD 99, la préservation de ces dépendances d'infrastructures identifiées et localisées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° qui vise à assurer leur maintien dans leur nature et leurs caractéristiques dimensionnelles concerne les trames herbacées sur les côtés de la route. Cette trame herbacée doit être entretenue et peut donc être fauchée.

Précision. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures identifiées ne constitue pas une protection qui fige le devenir de ce patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

3.3.5 Règle générale. Le corridor écologique majeur

Le corridor majeur qui correspond au grand massif boisé situé au nord de la commune est classé en « espace boisé classé » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.6 Règle générale. Les lisières de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

Disposition du Schéma Directeur de la Région Île de France, les lisières des espaces boisés cartographiés sur ce document doivent être protégées. Toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres. A l'exception des aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, toute construction est interdite sur l'emprise des lisières de 50 mètres de largeur, y compris les bâtiments à destination agricole.

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.7 Règle générale. Le corridor écologique d'intérêt local

Axe qui relie deux espaces boisés, le corridor écologique d'intérêt local, identifié et localisé sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000°, est préservé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La préservation consiste à interdire toute construction au sein de ce corridor en zone naturelle (N) ou agricole (A).

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.8 Règle générale. La perméabilité des clôtures

Pour maintenir la perméabilité des clôtures et le passage de la petite faune, une certaine « perméabilité » est imposée pour les clôtures suivantes :

- Fonds de parcelles des secteurs d'extension de l'urbanisation du « Champ Blanc » et des « Terres fortes » (zones UB et AUC)
- Clôtures assurant l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace ouvert

Précision. La « perméabilité » de la clôture doit être assurée, sur une hauteur d'au moins 20 cm mesurée par rapport au terrain, par un dispositif à claire-voie qui équivaut à une taille minimale de maille de grillage de 100 cm² dont la dimension du plus petit côté ne peut inférieure à 6 cm.

3.4 Obligations d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au ruissellement

Toute opération d'aménagement, d'installation ou de construction doit se conformer aux dispositions de la sous-section 5 « Equipement et réseaux », § 2, alinéa 2.2 du règlement de la zone considérée et prévoir à ce titre tout ouvrage ou dispositif adapté sur le terrain de l'opération.

3.5 Obligations pour les clôtures de caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

3.5.1 Règle générale. Clôtures neuves ou rénovées

Les clôtures sur les limites séparatives ou limites parcellaires doivent faciliter l'écoulement des eaux et permettre de préserver les continuités écologiques. A cette fin, les parties basses des clôtures doivent être constituées sur une hauteur de 20 centimètres au moins et sur une longueur équivalente à au moins 20% de la longueur de ladite clôture, d'un dispositif à claire-voie dont chaque élément vide de surface minimale au moins égale à 100 cm² assure une largeur libre d'au moins 6 cm pour assurer notamment le passage de la petite faune.

3.5.2 Clôtures existantes

Non réglementé.

Paragraphe 4 : Stationnement

4.1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1 Règle générale. Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet et/ou aux besoins de la construction doivent être assurées hors des voies publiques. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, aux changements de destination des bâtiments existants, aux extensions de bâtiments, aux travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme.

4.1.2 Règle générale. Pour assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques, il est exigé :

- Destination « habitation » : 2 places par logement
- Autres destinations : le nombre de places doit être en rapport avec la destination et l'usage envisagés.

Précision. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat

4.1.3 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés,

→ Doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

4.1.4 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 2° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce,

→ Doit le doter des infrastructures permettant le stationnement des vélos.

4.1.5 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L.752-3 du code du commerce

→ Doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4.2 Types et caractéristiques des aires de stationnement

Règle générale. La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- Largeur minimale : 2,30 mètres
- Longueur minimale : 5,00 mètres

4.3 Minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

4.3.1 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » et de la destination « commerce et activités de service, sous destination artisanat » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

4.3.2 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » et de la destination et sous-destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, bureau » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

1.1.1 Règle générale. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil et dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Précision. Les caractéristiques des voies à créer comme celles des accès aux terrains doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

1.1.2 Règle générale. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1.1.3 Règle générale. Toute voie nouvelle, publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur, doit comporter les aménagements nécessaires pour la pratique des modes de déplacements doux.

1.1.4 Règle générale. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1.2.1 Règle générale. A l'exception des maisons individuelles, les constructions doivent comporter des locaux spécifiques ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets.

1.2.2 Règle générale. Ces installations doivent être dimensionnées de manière à pouvoir contenir tous les bacs, conteneurs ou récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles à partir de la voie de desserte, sans empiéter sur le domaine public.

Précision. Les dispositions ci-dessus s'appliquent en cas de rénovation de bâtiments existants.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

2.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

2.1.1 Règle générale. Eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation y compris s'il y a lieu, les résidences démontables et les résidences mobiles, et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Précision. La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés et dans les établissements recevant du public doit faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune.

2.1.2 Règle générale. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible, pour des raisons technique ou géologique, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau public d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement collectif.

Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, doivent être évacuées par des branchements distincts. Les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, lorsqu'un terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau par des dispositifs individuels appropriés (ex : pompes de refoulement) est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les eaux entrant dans un système de collecte des eaux usées doivent, sauf dans le cas de situations inhabituelles, notamment de celles dues à de fortes pluies, être soumises à un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau et, le cas échéant, dans le réseau d'eaux pluviales.

Précision. Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau, totalement ou partiellement, à une source qui ne relève pas d'un service public, doit en faire une déclaration à la mairie.

Précision. Les dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif recevant des eaux usées domestiques ou assimilées au sens de l'article L.214-2 du code de l'environnement et n'entrant pas dans la catégorie des installations avec traitement par le sol doivent faire l'objet d'un agrément.

2.1.3 Règle générale. Electricité, gaz, réseaux de communications téléphoniques ou électroniques, éclairage

Les lignes, canalisations, conduites et ouvrages de raccordement et branchements divers doivent être réalisés en souterrain.

2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

2.2.1 Règle générale. Pour optimiser la maîtrise du ruissellement et pour limiter les rejets dans les réseaux de collecte lorsqu'ils existent, l'infiltration des eaux de pluie (non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent s'effectuer sur la parcelle.

2.2.2 Règle générale. La rétention et le traitement des eaux pluviales doivent s'effectuer par un maillage adapté d'ouvrages de gestion hydraulique favorisant une régulation progressive des eaux (noues, petits bassins, etc.).

2.2.3 Règle générale. Le débit de fuite gravitaire ou débit rejeté accepté est limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

2.3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle générale. Toute construction neuve, qu'elle qu'en soit la destination mais à l'exception des annexes, toute opération de rénovation d'un bâtiment d'habitation, doit prévoir par des dispositifs et ouvrages appropriés et souterrains (canalisations, fourreaux, gaines techniques, etc.) la possibilité d'être raccordé à la couverture en Très Haut Débit de type FTTH (fibre à l'abonné) à partir de la voie publique.

Règlement de la zone UL

A titre informatif

Rappel. Les zones urbaines sont dites « Zones U ».

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UL correspond à un secteur d'espaces libres dédiés aux sports et aux loisirs et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Cette zone se caractérise notamment par la prédominance des espaces verts.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Règle générale. Cette zone accueille exclusivement la destination « Equipements d'intérêt collectif et de service public ».

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Règle générale. Usages et affectations des sols interdits

2.1.1 Rappel. Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- dans le site inscrit de la Vallée de la Juine ;
- dans le site classé de la Vallée de la Juine et de ses abords.

2.1.2 La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

2.1.3 L'installation de caravanes.

2.1.4 L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1, destiné aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage. La halte de courte durée des gens du voyage prévue à la sortie du village sur la RD 99 se situe en zone A.

2.1.5 L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R.111-51, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et quelle que soit la surface de plancher créée.

2.1.6 Les résidences mobiles de loisirs (véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir).

2.1.7 Les parcs résidentiels de loisirs.

2.1.8 Les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

2.1.9 Les maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

2.1.10 L'implantation des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir

2.1.11 Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de neuf unités.

2.1.12 Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

2.1.13 Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à cent mètres carrés. Cette interdiction ne s'applique pas si les affouillements ou les exhaussements sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

2.2 Règle générale. Types d'activités interdites

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, dès lorsque :

- elles sont susceptibles d'entraîner des inconvénients pour le voisinage si aucune condition technique actuelle ne permet d'éviter ces inconvénients ;
- elles sont susceptibles d'entraîner de l'insalubrité inhérente à l'activité si aucun aménagement technique ne peut neutraliser cette insalubrité ;
- le cas échéant, si un accident ou si un fonctionnement défectueux lié à l'installation est de nature à créer des dommages graves aux personnes et aux biens qui y seraient exposés.

2.3 Règle générale. Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdites les constructions ayant les destinations ou les sous-destinations suivantes :

- Destination « habitation », à l'exception des logements nécessaires au gardiennage, à la surveillance ou à la sécurité d'un équipement public.
- Destination « exploitation agricole et forestière »
- Destination « commerces et activités de services »
- Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

2.4 Règle générale. Types d'activités soumises à des conditions particulières

Sont admises dans la zone, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.5 Règle générale. Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

3.2 Majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations

Le règlement ne définit pas de majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations.

3.3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Règles maximales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

1.2 Règles maximales de hauteur

Précision. Le niveau de base est défini par le sol naturel existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le point haut de référence de la hauteur est défini en ce qui concerne la hauteur maximale de la construction :

- soit par rapport au faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure des pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées ;
- soit par rapport au sommet de l'acrotère, élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et formant garde-corps plein ou à claire-voie.

1.2.1 Règle générale. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres à l'acrotère ;
- 12 mètres au faîtage.

1.2.2 Règle alternative. La hauteur maximale au faîtage peut être augmentée :

- lorsque le projet porte sur l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que l'extension projetée soit dans le prolongement exact du bâtiment existant ;
- lorsque l'ensemble urbain préalablement constitué justifie que le projet déroge à la règle générale pour s'insérer harmonieusement dans les constructions existantes en termes de volumétrie et d'aspect extérieur mais sans que cette augmentation ne puisse dépasser 10% de la hauteur maximale fixée par la règle générale.

1.2.3 Règle alternative. La hauteur maximale à l'acrotère ou au faîtage peut être augmentée pour répondre dans de bonnes conditions à un usage spécifique de la construction, notamment pour les équipements sportifs, culturels ou culturels.

1.3 Règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale.

1.4 Règles minimales de hauteur

Il n'est pas fixé de hauteur minimale.

1.5 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (cours communes, au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes)

Précision. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Précision. L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il en résulte que la référence à l'alignement pour la définition des règles d'implantation ne peut être utilisée par rapport aux voies que dans la mesure où elles sont publiques (et non privées), et ne peut pas l'être par rapport aux emprises publiques autres que des voies ou par rapport aux limites des propriétés privées contiguës.

Précision. La notion de voie est appréciée au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Précision. Le champ d'application de la règle concerne « les voies ouvertes à la circulation générale » qui recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quelque soient leur statut ou leur fonction y compris les cours communes.

Précision. Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Précision. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

Précision. Le règlement, par souci de simplification, substitue la notion de « limite de référence » aux notions d'alignement et de limite de fait entre le terrain et la voie pour l'application des règles relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (ces dernières devant être comprises, au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

1.5.1 Règle générale. Les bâtiments doivent être implantés sur les limites de référence ou en retrait de celles-ci.

1.5.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait de la limite de référence, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite de référence ne peut être inférieure à 4 mètres.

1.5.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un ensemble urbain préalablement constitué ou la perspective de la rue justifient que le bâtiment projeté puisse être implanté à une distance moindre ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.6 Implantation des bâtiments sur les limites séparatives avec une autre propriété privée ou publique

Précision. Les limites séparatives sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, d'une voie privée ou d'une cour commune (cette dernière devant être comprise au sens d'espace desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

Précision. Le règlement ne distingue pas les limites latérales et les limite de fond de terrain mais opère une distinction en fonction de la profondeur du terrain.

1.6.1 Règle générale. Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

1.6.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait des limites séparatives, la distance horizontale mesurée en tout point d'un bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

1.6.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur et que la distance mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.6.4 Règle générale. Les bâtiments ne peuvent pas être implantés sur les limites séparatives dès lors que leur hauteur sur les limites séparatives considérées dépasse 6,00 mètres.

1.7 Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Précision. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle édictée par cet article est appréciée au regard de l'ensemble du projet.

Précision. En revanche, ne sont pas réputés contigus et sont donc considérés comme distincts et soumis aux règles de cet article, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

1.7.1 Règle générale. Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres les uns des autres.

1.7.2 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000^e comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé et que la nécessité de cette préservation conditionne effectivement une implantation non conforme à la règle générale.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Règles alternatives afin d'adapter des règles volumétriques

2.1.1 Les constructions neuves qui ne s'inscrivent pas dans un ensemble bâti préalablement constitué présentant des caractères communs avec lequel elles ne sont pas susceptibles d'entretenir des rapports visuels parce qu'elles sont destinées à être implantées en retrait des voies, ou parce qu'elles se situent en second rang, peuvent privilégier des formes contemporaines pour favoriser de nouvelles typologies de logements.

2.1.2 Aucune identité absolue, aucun caractère de similitude, de ressemblance n'est obligatoire dès lors que la construction témoigne d'unité et de singularité.

Précision. Les constructions différentes des autres et qui s'en distinguent par des caractères individuels de qualité et d'unité, sont autorisées dès lors qu'elles n'expriment aucun caractère d'excentricité.

2.1.3 Toute imitation servile d'un modèle, y compris celle d'une construction possédant au plus haut point certaines qualités ou caractéristiques architecturales est interdite.

Précision. Les constructions doivent éviter toute banalité, tout mode d'expression qui, par effet de l'imitation, a perdu toute originalité.

2.1.4 Les constructions neuves peuvent privilégier l'originalité, notamment pour des raisons énergétiques et environnementales, en ayant recours à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Précision. Les toitures terrasses et les volumes parallélépipédiques sont autorisés.

2.2 Dispositions communes concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Précision. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1 Règle générale. Les constructions doivent entretenir dans l'espace un rapport de continuité avec les autres constructions et veiller au maintien et à la mise en valeur des enchaînements et des continuités.

Précision. Lorsqu'elles existent et sont repérées au document graphique du règlement au 1/2000^e les prescriptions de continuité doivent être respectées lors de tout projet, soit par la construction elle-même soit par la clôture dans les conditions du § 2.2.3 ci-dessous.

2.2.2 Règle générale. La forme des constructions neuves doit être simple en veillant, le cas échéant, à entrer dans un ensemble en tant qu'élément constitutif, en évitant toute difformité.

Précision. Le volume des constructions doit privilégier :

- la forme parallélépipédique surmontée d'un toit de préférence à deux pans ;
- l'horizontalité, prépondérance des lignes horizontales ;
- la verticalité, perpendiculaire à un plan horizontal.

2.2.3 Règle générale. Toute construction neuve doit veiller à :

- l'organisation des divers éléments constitutifs de l'ouvrage ;
- la disposition des différentes parties des bâtiments ;
- la manière dont sont distribuées ces parties ;
- la relation de tout élément avec un autre ou avec d'autres.

Précision. La masse doit être perçue comme une unité.

2.2.4 Règle générale. La structure doit être conçue comme un ensemble organisé de rapports, comme un système de relations.

Précision. Un rapport est un lien, une relation qui doit exister entre plusieurs éléments de l'ouvrage.

2.2.5 Règle générale. Toute construction neuve doit répondre à une volonté de composition et notamment par la mise en valeur des lignes de forces et des axes ;

Précision. Un ensemble est une unité qui tient à l'équilibre et à la proportion des différents éléments.

2.2.6 Règle générale. Toute construction neuve doit prendre en compte la notion de rapport de grandeur entre deux ou plusieurs bâtiments, entre les parties d'un même bâtiment et le bâtiment lui-même et la notion de proportion qui exprime la combinaison des différents rapports ci-dessus, la relation entre deux ou plusieurs bâtiments, leur rapport de convenance.

2.2.7 Règle générale. Toute construction neuve doit être « orientée », c'est-à-dire disposée suivant les cas par rapport à l'alignement de la rue ou le retrait des constructions voisines et par rapport aux bâtiments contigus ou faisant face.

Précision. La ligne principale de faîtage doit être de préférence parallèle à la limite de référence ou, à défaut, perpendiculaire à celle-ci si le projet le justifie.

2.2.8 Règle générale. Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doit éviter toute altération de l'essence de la construction, de sa nature, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une restauration.

2.2.9 Règle générale. Les constructions doivent témoigner d'une volonté de prise en compte de la notion de rythme (distribution appropriée des vides et des pleins, répétition éventuelle d'un motif ornemental, etc.).

2.2.10 Règle générale. Les différents bâtiments d'un même ensemble doivent entretenir des rapports de connexité en référence à l'ensemble (implantation, volume et forme, aspect extérieur).

Précision. Le cas échéant, il convient de veiller à ce que la multiplicité, la diversité et la complexité ne conduisent à la complication.

2.3 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des façades

2.3.1 Règle générale. Tout projet de construction, s'inscrivant dans un front urbain constitué et notamment concerné par des prescriptions de continuité repérées au document graphique du règlement au 1/2000^e, peut être soumis à des conditions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions avoisinantes et notamment le rythme des façades et les proportions des parties pleines et des vides.

2.3.2 Règle générale. Tout projet de construction présentant un mur pignon aveugle de grande dimension, visible dans la perspective d'une rue, notamment aux angles des voies ou susceptible d'altérer la perception globale d'un ensemble bâti ou non bâti, peut être refusé.

2.3.3 Règle générale. L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin, par des revêtements qui peuvent être distincts mais de même qualité. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que des modénatures d'origine soient préservées. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

2.3.4 Règle générale. Les ornements sont autorisés sous réserve qu'ils s'ajoutent à la construction pour l'embellir ou lui donner un certain caractère.

2.3.5 Règle générale. Lorsqu'elles sont situées dans la construction, les fermetures des aires de stationnement doivent être dans l'alignement du nu général de la façade.

2.3.6 Règle générale. Tout débord de façade en saillie sur le domaine public est interdit. Les volumes habitables construits en encorbellement par rapport aux voies publiques sont donc interdits.

2.3.7 Règle générale. Les équipements de refroidissement ou de chauffage (aérothermes, pompes à chaleur, dispositifs thermodynamiques, etc.) doivent être, d'un point de vue visuel, intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du village.

2.3.8 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

2.3.9 Règle générale. Les différentes couleurs doivent obéir à une grammaire. Toute disparité, défaut d'harmonie, dissemblance choquante est interdite.

2.3.10 Précision. Les couleurs s'appellent ou se repoussent. Leur équilibre justifie que les dominantes ne restent pas isolées et trouvent des rappels.

2.4 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des toitures

2.4.1 Règle générale. La conception de la toiture selon la forme dominante de l'environnement peut être imposée. Les toitures doivent rechercher la simplicité du volume en évitant tout débord de toit injustifié sur les murs-pignons.

2.4.2 Règle générale. Toute multiplication excessive des ouvertures en toiture est interdite.

2.4.3 Règle générale. Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 45° de pente, à l'exception de certains ouvrages tels les lucarnes.

2.4.4 Règle générale. Les matériaux de couverture doivent privilégier :

- en priorité, les éléments modulaires de type tuiles de terre cuite, notamment de petit moule, ardoises ;
- éventuellement, et notamment pour tenir compte de certaines pentes faibles des couvertures, les matériaux en feuille de type zinc ou cuivre ;
- si la configuration, la volumétrie, le type d'activités pratiquées, l'échelle du bâtiment ou tout autre paramètre propre à un équipement public le justifie, des matériaux différents sont autorisés (bacs aciers, aluminium, panneaux solaires, etc.).

2.4.5 Règle générale. Les gouttières, chéneaux et descentes de pluviales doivent être de préférence en cuivre, zinc ou inox plombé accompagnés de dauphins en fonte ou non. Le recours au PVC ou à l'aluminium doit rester exceptionnel et/ou justifié au regard des caractéristiques de la construction.

2.4.6 Règle générale. Les ouvrages d'architecture décoratifs (souches de cheminées particulières, poteries, mosaïques, etc.) peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures des constructions avoisinantes.

2.4.7 Règle générale. Les toitures terrasses doivent être :

- soit plantées ou végétalisées,
- soit recouvertes par des matériaux de finition dès lors qu'elles peuvent être vues depuis une construction avoisinante ;
- soit support de panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques.

Précision. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les revêtements d'étanchéité ne peuvent rester apparents. Les traitements de surface brute en asphaltes sont interdits.

2.4.8 Règle générale. Les locaux et installations techniques doivent être :

- soit compris dans le volume de couronnement ;
- soit en l'absence de volume de couronnement, en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de la façade.

2.4.9 Règle générale. Les ouvrages de superstructure tels cheminées, antennes, dispositifs de ventilation, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction.

2.4.10 Règle générale. Les nappes de panneaux solaires doivent être composées en tenant compte, le cas échéant, des percements des façades. Les panneaux doivent être compris dans une forme générale simple, homogène et rectangulaire et éviter une pose en saillie.

2.4.11 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

2.5 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

2.5.1 Règle générale. Lorsque l'implantation des constructions est prévue en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit permettre d'assurer la continuité visuelle de l'ensemble bâti de la rue concernée.

2.5.2 Règle générale. Par leur aspect, leurs dimensions, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en harmonie avec la construction principale et les annexes éventuelles visibles de la rue et avec les constructions avoisinantes.

2.5.3 Règle générale. Les clôtures existantes le long des limites de référence et repérées au document graphique du règlement comme élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

2.5.4 Règle générale. Les clôtures nouvelles sur les limites de référence doivent être constituées :

- soit d'un mur dont la hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,50 mètres et sous réserve que ce mur reçoive un revêtement en harmonie avec le volume de la construction principale ou avec les clôtures avoisinantes ;
- soit d'un dispositif rigide à claire-voie de type grille surmontant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2,50 mètres.

2.5.5 Règle générale. Les portails doivent s'intégrer à l'ensemble de la clôture tant par leurs dimensions, proportions, matériaux et aspect extérieur.

2.5.6 Règle générale. Les murs de pierres existants doivent être entretenus et, le cas échéant, rejointoyés par un mortier de préférence à la couleur de la pierre ou d'un ton plus clair.

Précision. Les chaperons des murs existants peuvent être confortés (moellons formant oblique, tuiles, briques de petit moule voire ciment) en respectant la tradition du village en la matière.

2.5.7 Règle alternative. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée, notamment dans le cas d'une prescription de continuité repérée au document graphique du règlement au 1/2000°.

2.5.8 Règle générale. Les clôtures nouvelles situées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

2.5.9 Règle alternative. Des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2.5.10 Règle générale. Les clôtures sur certaines limites séparatives doivent être conformes au § 3.3.7 ci-après en ce qui concerne leur perméabilité.

2.6 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

2.6.1 Règle générale. Les éléments de paysages, espaces libres, unité ou ensemble bâtis, végétaux, etc., identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains ;
- le remplacement des végétaux par leur équivalent (essence, taille, etc.).

2.6.2 Règle générale. Concernant les ouvrages bâtis, les travaux d'aménagement, d'extension ou de restauration de ces éléments de paysage doivent permettre de garantir le maintien des caractéristiques urbaines, architecturales et esthétique qui confèrent l'identité et l'intérêt de ces éléments.

2.7 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves à destination d'habitation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics doivent atteindre une exigence de performance énergétique au moins égale au label HPE (Haute Performance Energétique). Ce label vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 10% par rapport au niveau RT 2012.

2.8 Bénéfice de la majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Précision. Les différentes majorations de volume constructible ne sont pas cumulatives.

Pour bénéficier d'un dépassement de 20% maximum des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, les constructions doivent être considérées à énergie positive dans les conditions définies au III de l'article R.111-21 du CCH.

Précision. Le taux de dépassement de 20% est essentiellement déterminé en référence à la hauteur des constructions dans la mesure où l'emprise au sol n'est pas réglementée. Toutefois, ce dépassement ne peut être autorisé que dans le respect des autres règles du PLU.

2.9 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Sans objet dans la zone considérée.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Proportion minimale de l'unité foncière en surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Règle générale. Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, le règlement impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, part exprimée par le coefficient de biotope par surface (CBS). Le CBS est égal à surface éco-aménageable / surface du terrain.

Le CBS minimal pour la zone est de 0,5. Les différents types de types de surfaces sont multipliés par les coefficients suivants :

- Surfaces imperméables. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier) : 0,0
- Surfaces semi-perméables. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable) : 0,3
- Surfaces semi-ouverte. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles de bois, pierres de treillis de pelouses) : 0,5
- Espaces verts sur dalle I. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm : 0,5
- Espaces verts sur dalle II. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm : 0,7
- Espaces verts en pleine terre. Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune : 1,0
- Toiture classique. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées : 0,2
- Mur végétalisé. Végétation des murs aveugles jusqu'à 10 m : 0,5
- Toiture végétalisée. Végétalisation des toitures extensive ou intensive : 0,7

3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

3.3 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

3.3.1 Règle générale. Les réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité répertoriés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° et constitués des boisements de la commune (bois, remises et bosquets), par la zone humide, par les trois mares du village associées à leur système de fossés et ruisseaux :

- 1° Les boisements sont classés en « espaces boisés classés » au titre des articles L.113.1 et L. 113.2 du code de l'urbanisme. A ce titre, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
- 2° Les trois mares du village et leur système de fossés et ruisseaux associés doivent être préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.3.2 Règle générale. Les éléments ponctuels, linéaires et surfaciques

- 1° Principalement constitués par les arbres isolés, les éléments ponctuels identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° sont protégés comme « Espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 2° Constitués par les alignements d'arbres, les haies et les réseaux de haies, les éléments linéaires identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont protégés comme « Espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 3° Constitués par de petits espaces ouverts au sein même du village, quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue, les éléments surfaciques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.3.3 Règle générale. Les espaces identifiés comme corridors écologiques

Chemins ruraux répertoriés faisant partie du domaine privé de la commune et affectés à l'usage du public, la préservation de ces corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme concerne les trames herbacées centrale et latérales lorsqu'elles existent et sur leur largeur actuelle sous réserve qu'elles soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux. Ces trames enherbées doivent être entretenues et peuvent donc être fauchées.

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.4 Règle générale. Les dépendances d'infrastructures à préserver

Bandes herbeuses situées sur le domaine public le long de la RD 99, la préservation de ces dépendances d'infrastructures identifiées et localisées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° qui vise à assurer leur maintien dans leur nature et leurs caractéristiques dimensionnelles concerne les trames herbacées sur les côtés de la route. Cette trame herbacée doit être entretenue et peut donc être fauchée.

Précision. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures identifiés ne constitue pas une protection qui fige le devenir de ce patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.5 Règle générale. Le corridor écologique majeur

Le corridor majeur qui correspond au grand massif boisé situé au nord de la commune est classé en « espace boisé classé » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.6 Règle générale. Les lisières de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

Disposition du Schéma Directeur de la Région Île de France, les lisières des espaces boisés cartographiés sur ce document doivent être protégées. Toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres. A l'exception des aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, toute construction est interdite sur l'emprise des lisières de 50 mètres de largeur, y compris les bâtiments à destination agricole.

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.7 Règle générale. Le corridor écologique d'intérêt local

Axe qui relie deux espaces boisés, le corridor écologique d'intérêt local, identifié et localisé sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000°, est préservé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La préservation consiste à interdire toute construction au sein de ce corridor en zone naturelle (N) ou agricole (A).

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.8 Règle générale. La perméabilité des clôtures

Pour maintenir la perméabilité des clôtures et le passage de la petite faune, une certaine « transparence » est imposée pour les clôtures assurant l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace ouvert.

Précision. La « perméabilité » de la clôture doit être assurée, sur une hauteur d'au moins 20 cm mesurée par rapport au terrain, par un dispositif à claire-voie qui équivaut à une taille minimale de maille de grillage de 100 cm² dont la dimension du plus petit côté ne peut inférieure à 6 cm.

3.4 Obligations d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au ruissellement

Toute opération d'aménagement, d'installation ou de construction doit se conformer aux dispositions de la sous-section 5 « Equipement et réseaux », § 2, alinéa 2.2 du règlement de la zone considérée et prévoir à ce titre tout ouvrage ou dispositif adapté sur le terrain de l'opération.

3.5 Obligations pour les clôtures de caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

3.5.1 Règle générale. Clôtures neuves ou renouvelées

Les clôtures sur les limites séparatives ou limites parcellaires doivent faciliter l'écoulement des eaux et permettre de préserver les continuités écologiques. A cette fin, les parties basses des clôtures doivent être constituées sur une hauteur de 20 centimètres au moins et sur une longueur équivalente à au moins 20% de la longueur de ladite clôture, d'un dispositif à claire-voie dont chaque élément vide de surface minimale au moins égale à 100 cm² assure une largeur libre d'au moins 6 cm pour assurer notamment le passage de la petite faune.

3.5.2 Clôtures existantes

Non réglementé.

Paragraphe 4 : Stationnement

4.1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1 Règle générale. Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet et/ou aux besoins de la construction doivent être assurées hors des voies publiques. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, aux changements de destination des bâtiments existants, aux extensions de bâtiments, aux travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme.

4.1.2 Règle générale. Pour assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques, le nombre de places doit être en rapport avec la destination de l'équipement et l'usage envisagés.

Précision. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat

4.1.3 Règle générale. Toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public

→ Doit le doter des infrastructures permettant le stationnement des vélos.

4.1.4 Règle générale. Toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public

- Doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4.2 Types et caractéristiques des aires de stationnement

Règle générale. La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- Largeur minimale : 2,30 mètres
- Longueur minimale : 5,00 mètres

4.3 Minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

1.1.1 Règle générale. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil et dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Précision. Les caractéristiques des voies à créer comme celles des accès aux terrains doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

1.1.2 Règle générale. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1.1.3 Règle générale. Toute voie nouvelle, publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur, doit comporter les aménagements nécessaires pour la pratique des modes de déplacements doux.

1.1.4 Règle générale. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1.2.1 Règle générale. Les constructions doivent comporter des locaux spécifiques ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets.

1.2.2 Règle générale. Ces installations doivent être dimensionnées de manière à pouvoir contenir tous les bacs, conteneurs ou récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles à partir de la voie de desserte, sans empiéter sur le domaine public.

Précision. Les dispositions ci-dessus s'appliquent en cas de rénovation de bâtiments existants.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

2.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

2.1.1 Règle générale. Eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation y compris s'il y a lieu, les résidences démontables et les résidences mobiles, et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Précision. La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés et dans les établissements recevant du public doit faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune.

2.1.2 Règle générale. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible, pour des raisons technique ou géologique, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau public d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement collectif.

Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, doivent être évacuées par des branchements distincts. Les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, lorsqu'un terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau par des dispositifs individuels appropriés (ex : pompes de refoulement) est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les eaux entrant dans un système de collecte des eaux usées doivent, sauf dans le cas de situations inhabituelles, notamment de celles dues à de fortes pluies, être soumises à un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau et, le cas échéant, dans le réseau d'eaux pluviales.

Précision. Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau, totalement ou partiellement, à une source qui ne relève pas d'un service public, doit en faire une déclaration à la mairie.

Précision. Les dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif recevant des eaux usées domestiques ou assimilées au sens de l'article L.214-2 du code de l'environnement et n'entrant pas dans la catégorie des installations avec traitement par le sol doivent faire l'objet d'un agrément.

2.1.3 Règle générale. Electricité, gaz, réseaux de communications téléphoniques ou électroniques, éclairage

Les lignes, canalisations, conduites et ouvrages de raccordement et branchements divers doivent être réalisés en souterrain.

2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

2.2.1 Règle générale. Pour optimiser la maîtrise du ruissellement et pour limiter les rejets dans les réseaux de collecte lorsqu'ils existent, l'infiltration des eaux de pluie (non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent s'effectuer sur la parcelle.

2.2.2 Règle générale. La rétention et le traitement des eaux pluviales doivent s'effectuer par un maillage adapté d'ouvrages de gestion hydraulique favorisant une régulation progressive des eaux (noues, petits bassins, etc.).

2.2.3 Règle générale. Le débit de fuite gravitaire ou débit rejeté accepté est limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

2.3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle générale. Toute construction neuve, qu'elle qu'en soit la destination mais à l'exception des annexes, toute opération de rénovation d'un bâtiment d'habitation, doit prévoir par des dispositifs et ouvrages appropriés et souterrains (canalisations, fourreaux, gaines techniques, etc.) la possibilité d'être raccordé à la couverture en Très Haut Débit de type FTTH (fibre à l'abonné) à partir de la voie publique.

Règlement de la zone AUc

A titre informatif

Les zones à urbaniser sont dites « Zones AU ».

Rappel. Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont classés en zone AU. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Les deux secteurs concernés par la zone AUc, dits du « Champ Blanc » et des « Terres Fortes » correspondent à une extension de l'urbanisation sur des terrains desservis par les réseaux et la voirie communale sur lesquels sont prévues des petites opérations de constructions, notamment de logements, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Précision : Le secteur du « Champ Blanc » est constitué d'un terrain classé, d'une part, en zone AUc pour 3 570 m², d'autre part, en zone UB pour 1 365 m².

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Règle générale. Cette zone accueille les destinations :

- « Habitation » : sous destinations « logement, hébergement »
- « Commerce et activités de services » : sous destinations « artisanat et commerces de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »
- « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : sous destination « bureau »

➔ à l'exclusion des autres destinations et sous destinations mentionnées au § 2.3.

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Règle générale. Usages et affectations des sols interdits

2.1.1 Rappel. Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- dans le site inscrit de la Vallée de la Juine ;
- dans le site classé de la Vallée de la Juine et de ses abords.

2.1.2 La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

2.1.3 L'installation de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée à l'exception de :

- les caravanes entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

2.1.4 L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1, destiné aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage. La halte de courte durée des gens du voyage prévue à la sortie du village sur la RD 99 se situe en zone A.

2.1.5 L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R.111-51, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et quelle que soit la surface de plancher créée.

2.1.6 Les résidences mobiles de loisirs (véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir). Les résidences mobiles de loisirs peuvent être néanmoins entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.

2.1.7 Les parcs résidentiels de loisirs.

2.1.8 Les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

2.1.9 Les maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

2.1.10 L'implantation des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) est soumise au droit commun des constructions en dehors des emplacements interdits (parcs résidentiels de loisir, terrains de camping, villages de vacances et dépendances des maisons familiales).

2.1.11 Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de neuf unités.

2.1.12 Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

2.1.13 Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à cent mètres carrés. Cette interdiction ne s'applique pas si les affouillements ou les exhaussements sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

2.2 Règle générale. Types d'activités interdites

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, dès lors que :

- elles sont susceptibles d'entraîner des inconvénients pour le voisinage si aucune condition technique actuelle ne permet d'éviter ces inconvénients ;
- elles sont susceptibles d'entraîner de l'insalubrité inhérente à l'activité si aucun aménagement technique ne puisse neutraliser cette insalubrité ;
- le cas échéant, si un accident ou si un fonctionnement défectueux lié à l'installation est de nature à créer des dommages graves aux personnes et aux biens qui y seraient exposés.

2.3 Règle générale. Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdites les constructions ayant les destinations ou les sous-destinations suivantes :

- Destination « Exploitation agricole et forestière »
- Destination « Commerces et activités de services » : sous destinations « restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma »
- Destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : sous destinations « industrie, entrepôt, centre de congrès ou d'exposition »

2.4 Règle générale. Types d'activités soumises à des conditions particulières

Sont admises dans la zone, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.5 Règle générale. Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

3.1.1 Règle générale. Le document graphique du règlement à l'échelle 1/2000° délimite les secteurs de la zone dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.

Précision. La proportion de logements d'une taille minimale de 120 m² de surface de plancher doit être au moins égale à 50% du nombre de logements du secteur considéré.

3.1.2 Règle générale. Le document graphique du règlement à l'échelle 1/2000° délimite les secteurs de la zone dans lesquels, en cas de réalisation d'un programmes de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la catégorie « logement social » au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Précision. Le pourcentage de logements sociaux de chaque programme de logements est fixé à 20% avec un minimum de 1 unité par programme.

3.2 Majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations

Le règlement ne définit pas de majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations.

3.3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Le règlement ne définit pas de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Règle générale. D'une manière générale, les nouveaux bâtiments doivent reprendre l'échelle, les gabarits, les volumes, les dispositions architecturales et, autant que faire se peut, les matériaux du bâti traditionnel existant. Les bâtiments réhabilités doivent conserver leur caractère rural.

1.1 Règles maximales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale

1.2 Règles maximales de hauteur

Précision. Le niveau de base est défini par le sol naturel existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le point haut de référence de la hauteur est défini en ce qui concerne la hauteur maximale de la construction :

- soit par rapport au faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure des pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées ;
- soit par rapport au sommet de l'acrotère, élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et formant garde-corps plein ou à claire-voie.

1.2.1 Règle générale. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 3,50 mètres à l'acrotère ;
- 10 mètres au faîtage.

1.2.2 Règle alternative. La hauteur maximale au faîtage peut être augmentée :

- lorsque le projet porte sur l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que l'extension projetée soit dans le prolongement exact du bâtiment existant ;
- lorsque l'ensemble urbain préalablement constitué justifie que le projet déroge à la règle générale pour s'insérer harmonieusement dans les constructions existantes en termes de volumétrie et d'aspect extérieur mais sans que cette augmentation ne puisse dépasser 10% de la hauteur maximale fixée par la règle générale.

1.3 Règles minimales d'emprise au sol

Pour traduire un objectif de densité minimale de construction, les documents graphiques du règlement délimitent chacun des deux secteurs de la zone et impose une densité minimale de 13 logements à l'hectare et/ou à la parcelle, densité assortie d'une emprise au sol minimale des constructions de 25% de la superficie de chacun des secteurs.

1.4 Règles minimales de hauteur

Il n'est pas fixé de hauteur minimale.

1.5 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (cours communes, au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes)

Précision. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Précision. L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il en résulte que la référence à l'alignement pour la définition des règles d'implantation ne peut être utilisée par rapport aux voies que dans la mesure où elles sont publiques (et non privées), et ne peut pas l'être par rapport aux emprises publiques autres que des voies ou par rapport aux limites des propriétés privées contiguës.

Précision. La notion de voie est appréciée au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Précision. Le champ d'application de la règle concerne « les voies ouvertes à la circulation générale » qui recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quelque soient leur statut ou leur fonction y compris les cours communes.

Précision. Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Précision. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

Précision. Le règlement, par souci de simplification, substitue la notion de « limite de référence » aux notions d'alignement et de limite de fait entre le terrain et la voie pour l'application des règles relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (ces dernières devant être comprises, au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

1.5.1 Règle générale. Les bâtiments doivent être implantés en retrait des limites de référence. Les bâtiments secondaires ou arrières doivent être de hauteur inférieure à celle du bâtiment principal sur rue.

1.5.2 Règle générale. La distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite de référence ne peut être inférieure à 5 mètres.

1.5.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.6 Implantation des bâtiments sur les limites séparatives avec une autre propriété privée ou publique

Précision. Les limites séparatives sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, d'une voie privée ou d'une cour commune (cette dernière devant être comprise au sens d'espace desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

Précision. Le règlement ne distingue pas les limites latérales et les limite de fond de terrain mais opère une distinction en fonction de la profondeur du terrain.

1.6.1 Règle générale. Dans une bande de 25 mètres à compter de la limite de référence, les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

1.6.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait des limites séparatives, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

1.6.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- Lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.6.4 Règle générale. Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de la limite de référence, les bâtiments ne peuvent pas être implantés sur les limites séparatives dès lors que leur hauteur maximale dépasse 2,50 mètres et/ou leur surface de plancher dépasse 15 m².

1.7 Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

1.7.1 Règle générale. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle édictée par cet article est appréciée au regard de l'ensemble du projet.

Précision. En revanche, ne sont pas réputés contigus et sont donc considérés comme distincts et soumis aux règles de cet article, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

1.7.2 Règle générale. A l'exception des bâtiments annexes dont la distance aux autres bâtiments n'est pas réglementée, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres les uns des autres.

1.7.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- Lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- Lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000^e comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé et que la nécessité de cette préservation conditionne effectivement une implantation non conforme à la règle générale.

1.7.4 Règle alternative. A l'intérieur de la zone, les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble. Il est fait application de l'article 1.7.1 ci-dessus.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.6 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

2.6.1 Règle générale. Les éléments de paysages, espaces libres, unité ou ensemble bâtis, végétaux, etc., identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains ;
- le remplacement des végétaux par leur équivalent (essence, taille, etc.).

2.6.2 Règle générale. Concernant les ouvrages bâtis, les travaux d'aménagement, d'extension ou de restauration de ces éléments de paysage doivent permettre de garantir le maintien des caractéristiques urbaines, architecturales et esthétique qui confèrent l'identité et l'intérêt de ces éléments.

2.7 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Règle générale. Bâtiments neufs

- a) Les constructions neuves à destination d'habitation doivent atteindre une exigence de performance énergétique au moins égale au label HPE (Haute Performance Énergétique). Ce label vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 10% par rapport au niveau RT 2012.
- b) Dans les secteurs délimités aux documents graphiques du règlement au 1/2000°, les constructions doivent satisfaire à l'obligation d'une production minimale d'énergie renouvelable équivalente à 20% de l'énergie consommée par la construction concernée. Cette production peut-être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

2.8 Bénéfice de la majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Précision. Les différentes majorations de volume constructible ne sont pas cumulatives.

Règle générale. Bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou d'exemplarité environnementale et/ou bâtiments à énergie positive

Pour bénéficier d'un dépassement de 20% maximum des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, les constructions doivent faire preuve :

- soit d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R.111-21, I, du CCH ;
- soit d'exemplarité environnementale dans les conditions définies au II de l'article R.111-21 du CCH ;
- soit être considérées à énergie positive dans les conditions définies au III de l'article R.111-21 du CCH.

Précision. Le taux de dépassement de 20% est essentiellement déterminé en référence à la hauteur des constructions dans la mesure où l'emprise au sol n'est pas réglementée. Toutefois, ce dépassement ne peut être autorisé que dans le respect des autres règles du PLU.

2.9 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé..

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Proportion minimale de l'unité foncière en surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Règle générale. Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, le règlement impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, part exprimée par le coefficient de biotope par surface (CBS). Le CBS est égal à surface éco-aménageable / surface du terrain.

Le CBS minimal pour la zone est de 0,4. Les différents types de types de surfaces sont multipliés par les coefficients suivants :

- Surfaces imperméables. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier) : 0,0
- Surfaces semi-perméables. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable) : 0,3
- Surfaces semi-ouverte. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles de bois, pierres de treillis de pelouses) : 0,5
- Espaces verts sur dalle I. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm : 0,5
- Espaces verts sur dalle II. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm : 0,7
- Espaces verts en pleine terre. Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune : 1,0
- Toiture classique. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées : 0,2
- Mur végétalisé. Végétation des murs aveugles jusqu'à 10 m : 0,5
- Toiture végétalisée. Végétalisation des toitures extensive ou intensive : 0,7

3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour garantir un minimum d'espaces libres non imperméabilisés sur le terrain de l'opération et garantir la continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune, la surface des espaces verts en pleine terre ne peut être inférieure à 40% de la superficie du terrain.

3.3 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

3.3.1 Règle générale. Les réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité répertoriés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° et constitués des boisements de la commune (bois, remises et bosquets), par la zone humide, par les trois mares du village associées à leur système de fossés et ruisseaux :

- 1° Les boisements sont classés en « espaces boisés classés » au titre des articles L.113.1 et L. 113.2 du code de l'urbanisme. A ce titre, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichage.
- 2° Les trois mares du village et leur système de fossés et ruisseaux associés doivent être préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.3.2 Règle générale. Les éléments ponctuels, linéaires et surfaciques

- 1° Principalement constitués par les arbres isolés, les éléments ponctuels identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont protégés comme « Espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 2° Constitués par les alignements d'arbres, les haies et les réseaux de haies, les éléments linéaires identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont protégés comme « Espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 3° Constitués par de petits espaces ouverts au sein même du village, quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue, les éléments surfaciques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.3.3 Règle générale. Les espaces identifiés comme corridors écologiques

Chemins ruraux répertoriés faisant partie du domaine privé de la commune et affectés à l'usage du public, la préservation de ces corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme concerne les trames herbacées centrale et latérales lorsqu'elles existent et sur leur largeur actuelle sous réserve qu'elles soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux. Ces trames enherbées doivent être entretenues et peuvent donc être fauchées.

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.4 Règle générale. Les dépendances d'infrastructures à préserver

Bandes herbeuses situées sur le domaine public le long de la RD 99, la préservation de ces dépendances d'infrastructures identifiées et localisées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° qui vise à assurer leur maintien dans leur nature et leurs caractéristiques dimensionnelles concerne les trames herbacées sur les côtés de la route. Cette trame herbacée doit être entretenue et peut donc être fauchée.

Précision. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures identifiés ne constitue pas une protection qui fige le devenir de ce patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.5 Règle générale. Le corridor écologique majeur

Le corridor majeur qui correspond au grand massif boisé situé au nord de la commune est classé en « espace boisé classé » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.6 Règle générale. Les lisières de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

Disposition du Schéma Directeur de la Région Île de France, les lisières des espaces boisés cartographiés sur ce document doivent être protégées. Toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres. A l'exception des aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, toute construction est interdite sur l'emprise des lisières de 50 mètres de largeur, y compris les bâtiments à destination agricole.

3.3.7 Règle générale. Le corridor écologique d'intérêt local

Axe qui relie deux espaces boisés, le corridor écologique d'intérêt local, identifié et localisé sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000°, est préservé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La préservation consiste à interdire toute construction au sein de ce corridor en zone naturelle (N) ou agricole (A).

Précision. Cette disposition ne concerne pas la zone considérée.

3.3.8 Règle générale. La perméabilité des clôtures

Pour maintenir la perméabilité des clôtures et le passage de la petite faune, une certaine « transparence » est imposée pour les clôtures suivantes :

- Fonds de parcelles des secteurs d'extension de l'urbanisation du « Champ Blanc » et des « Terres fortes »
- Clôtures assurant l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace ouvert

Précision. La « perméabilité » de la clôture doit être assurée selon les dispositions de l'article 3.5.1 ci-dessous

3.4 Obligations d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au ruissellement

Toute opération d'aménagement, d'installation ou de construction doit se conformer aux dispositions de la sous-section 5 « Equipement et réseaux », § 2, alinéa 2.2 du règlement de la zone considérée et prévoir à ce titre tout ouvrage ou dispositif adapté sur le terrain de l'opération.

3.5 Obligations pour les clôtures de caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

3.5.1 Règle générale. Clôtures neuves ou rénovées

Les clôtures sur les limites séparatives ou limites parcellaires doivent faciliter l'écoulement des eaux et permettre de préserver les continuités écologiques. A ces fins, les parties basses des clôtures doivent être constituées sur une hauteur de 20 centimètres au moins et sur une longueur équivalente à au moins 20% de la longueur de ladite clôture, d'un dispositif à claire-voie dont chaque élément vide de surface minimale au moins égale à 100 cm² assure une largeur libre d'au moins 6 cm pour assurer notamment le passage de la petite faune.

3.5.2 Clôtures existantes

Non réglementé.

Paragraphe 4 : Stationnement

4.1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1 Règle générale. Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet et/ou aux besoins de la construction doivent être assurées hors des voies publiques. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, aux changements de destination des bâtiments existants, aux extensions de bâtiments, aux travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme.

4.1.2 Règle générale. Pour assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques, il est exigé :

- Destination « habitation » : 2 places par logement
- Autres destinations : le nombre de places doit être en rapport avec la destination et l'usage envisagés.

Précision. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat

4.1.3 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés,

→ Doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

4.1.4 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 2° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce,

→ Doit le doter des infrastructures permettant le stationnement des vélos.

4.1.5 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés

→ Doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4.2 Types et caractéristiques des aires de stationnement

Règle générale. La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- Largeur minimale : 2,30 mètres
- Longueur minimale : 5,00 mètres

4.3 Minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

4.3.1 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » et de la destination et sous-destination « commerce et activités de service, artisanat » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

4.3.2 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » et de la destination et sous-destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, bureau » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

1.1.1 Règle générale. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil et dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Précision. Les caractéristiques des voies à créer comme celles des accès aux terrains doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

1.1.2 Règle générale. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1.1.3 Règle générale. Toute voie nouvelle, publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur, doit comporter les aménagements nécessaires pour la pratique des modes de déplacements doux.

1.1.4 Règle générale. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1.2.1 Règle générale. A l'exception des maisons individuelles, les constructions doivent comporter des locaux spécifiques ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets.

1.2.2 Règle générale. Ces installations doivent être dimensionnées de manière à pouvoir contenir tous les bacs, conteneurs ou récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles à partir de la voie de desserte, sans empiéter sur le domaine public.

Précision. Les dispositions ci-dessus s'appliquent en cas de rénovation de bâtiments existants.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

2.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

2.1.1 Règle générale. Eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation y compris s'il y a lieu, les résidences démontables et les résidences mobiles, et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Précision. La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés et dans les établissements recevant du public doit faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune.

2.1.2 Règle générale. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible, pour des raisons technique ou géologique, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau public d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement collectif.

Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, doivent être évacuées par des branchements distincts. Les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, lorsqu'un terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau par des dispositifs individuels appropriés (ex : pompes de refoulement) est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les eaux entrant dans un système de collecte des eaux usées doivent, sauf dans le cas de situations inhabituelles, notamment de celles dues à de fortes pluies, être soumises à un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau et, le cas échéant, dans le réseau d'eaux pluviales.

Précision. Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau, totalement ou partiellement, à une source qui ne relève pas d'un service public, doit en faire une déclaration à la mairie.

Précision. Les dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif recevant des eaux usées domestiques ou assimilées au sens de l'article L.214-2 du code de l'environnement et n'entrant pas dans la catégorie des installations avec traitement par le sol doivent faire l'objet d'un agrément.

2.1.3 Règle générale. Electricité, gaz, réseaux de communications téléphoniques ou électroniques, éclairage

Les lignes, canalisations, conduites et ouvrages de raccordement et branchements divers doivent être réalisés en souterrain.

2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

2.2.1 Règle générale. Pour optimiser la maîtrise du ruissellement et pour limiter les rejets dans les réseaux de collecte lorsqu'ils existent, l'infiltration des eaux de pluie (non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent s'effectuer sur la parcelle.

2.2.2 Règle générale. La rétention et le traitement des eaux pluviales doivent s'effectuer par un maillage adapté d'ouvrages de gestion hydraulique favorisant une régulation progressive des eaux (noues, petits bassins, etc.).

2.2.3 Règle générale. Le débit de fuite gravitaire ou débit rejeté accepté est limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

2.3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle générale. Toute construction neuve, qu'elle qu'en soit la destination mais à l'exception des annexes, toute opération de rénovation d'un bâtiment d'habitation, doit prévoir par des dispositifs et ouvrages appropriés et souterrains (canalisations, fourreaux, gaines techniques, etc.) la possibilité d'être raccordé à la couverture en Très Haut Débit de type FTTH (fibre à l'abonné) à partir de la voie publique.

Règlement de la zone A

A titre informatif

La zone agricole est dite « Zone A ». Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destinations et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone agricole comporte un secteur Azh propre à la zone humide et, au sein du secteur Azh, un sous-secteur AzhStep qui correspond au terrain d'emprise de la station d'épuration.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Règle générale. A l'exception du secteur Azh dans lequel toutes les constructions sont interdites sauf au sein du sous-secteur AzhStep dédié à la station d'épuration, cette zone peut accueillir :

1. La destination « Exploitation agricole et forestière » et la sous-destination « exploitation agricole ».
2. Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que :
 - A) d'une part, ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
 - B) d'autre part, pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou forestier de la zone, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation doivent :
 - être situées dans les zones d'implantation délimitées au document graphique du règlement au 1/2 000° ;
 - ne pas dépasser une hauteur totale maximale de 7,00 mètres ;
 - ne pas dépasser une emprise au sol maximale de 35 m² ;
 - ne pas dépasser une densité maximale de 35 m² de surface de plancher.

3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve qu'ils soient désignés par le règlement et identifiés sur le document graphique du règlement au 1/2000°.

Les destinations autorisées par changement sont repérées par couleurs sur le document graphique du règlement. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

5. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Règle générale. Usages et affectations des sols interdits

Rappel. Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- dans le site inscrit de la Vallée de la Juine ;
- dans le site classé de la Vallée de la Juine et de ses abords.

2.1.1 La pratique du camping.

2.1.2 L'installation de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée à l'exception des caravanes stationnées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.1.3 A l'exception de la halte de courte durée des gens du voyage autorisée, l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1, destiné aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage. La halte de courte durée des gens du voyage prévue à la sortie du village sur la RD 99 se situe en zone A.

Précision. La halte de courte durée ne constitue ni une construction ni un aménagement spécifique mais répond à l'obligation jurisprudentielle de stationnement concernant les gens du voyage.

2.1.4 L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R.111-51, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et quelle que soit la surface de plancher créée.

2.1.5 Les résidences mobiles de loisirs (véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir). Les résidences mobiles de loisirs peuvent être néanmoins entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.

2.1.6 Les parcs résidentiels de loisirs.

2.1.7 Les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

2.1.8 Les maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

2.1.9 L'implantation des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) est soumise au droit commun des constructions en dehors des emplacements interdits (parcs résidentiels de loisir, terrains de camping, villages de vacances et dépendances des maisons familiales).

2.1.10 Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de neuf unités.

2.1.11 Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

2.1.12 Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à cent mètres carrés. Cette interdiction ne s'applique pas si les affouillements ou les exhaussements sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

2.1.13 Dans le secteur Azh concernant les zones humides, sont interdits (sauf 2.1.14 ci-dessous) : constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, et d'une manière générale, tout ouvrage, travaux ou activité susceptible d'avoir un effet ou impact négatif sur les écosystèmes.

2.1.14 Dans le secteur Azh, au sein du sous-secteur AzhStep les CINASPIC, les ICPE et ouvrages de toutes natures nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration sont autorisés.

2.2 Règle générale. Types d'activités interdites

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, dès lors que :

- elles ne sont pas nécessaires ou ne garantissent pas un lien avec les activités autorisées dans la zone ;
- elles sont susceptibles d'entraîner des incommodités pour le voisinage si aucune condition technique actuelle ne permet d'éviter ces incommodités ;
- elles sont susceptibles d'entraîner de l'insalubrité inhérente à l'activité si aucun aménagement technique ne peut neutraliser cette insalubrité ;
- le cas échéant, si un accident ou si un fonctionnement défectueux lié à l'installation est de nature à créer des dommages graves aux personnes et aux biens qui y seraient exposés.

Rappel. Les ICPE sont réglementées par le code de l'environnement, les arrêtés ministériels relatifs à leur rubrique et à un arrêté préfectoral. Chacun imposant une prescription relative à l'implantation, la localisation et aux distances vis-à-vis des tiers ou des installations. Si les installations ne sont pas régies par la réglementation des ICPE, le Règlement Sanitaire Départemental s'applique et par conséquent les distances d'implantations indiquées.

2.3 Règle générale. Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

A l'exception :

- des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- des extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions ;
- des changements de destinations autorisés après avis conforme de la CDPENAF ;
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

→ sont interdites les constructions ayant les destinations et leurs sous-destinations associées :

- « Habitation »
- « Commerce et activités de service »
- « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire »

2.4 Règle générale. Types d'activités soumises à des conditions particulières

Règle générale. Sont admises dans la zone, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

2.5 Règle générale. Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

2.5.1 Règle générale. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

2.5.2 Règle générale. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

3.2 Majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations

Le règlement ne définit pas de majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations.

3.3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Le règlement ne définit pas de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Règles maximales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

1.2 Règles maximales de hauteur

Précision. Le niveau de base est défini par le sol naturel existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le point haut de référence de la hauteur est défini en ce qui concerne la hauteur maximale de la construction :

- soit par rapport au faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure des pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées ;
- soit par rapport au sommet de l'acrotère, élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et formant garde-corps plein ou à claire-voie.

1.2.1 Règle générale. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

1.2.2 Règle alternative. La hauteur maximale peut être augmentée selon la nature des constructions et installations :

- lorsque le projet porte sur l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que l'extension projetée soit dans le prolongement exact du bâtiment existant ;
- pour les constructions de type silos, château d'eau, éoliennes, pylônes répondant aux conditions locales particulières (stockage de récoltes, réservoirs d'eau potable, communications électroniques ou autres, antennes, production d'énergie, etc.).
- le cas échéant, pour les constructions nécessaires à l'évolution des activités de l'exploitation agricole sans que leur nature ne puisse être identifiée à la date d'approbation du PLU.

1.3 Règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale.

1.4 Règles minimales de hauteur

Il n'est pas fixé de hauteur minimale.

1.5 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (ces dernières, au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes)

Précision. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Précision. L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il en résulte que la référence à l'alignement pour la définition des règles d'implantation ne peut être utilisée par rapport aux voies que dans la mesure où elles sont publiques (et non privées), et ne peut pas l'être par rapport aux emprises publiques autres que des voies ou par rapport aux limites des propriétés privées contiguës.

Précision. La notion de voie est appréciée au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Précision. Le champ d'application de la règle concerne « les voies ouvertes à la circulation générale » qui recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quelque soient leur statut ou leur fonction y compris les cours communes.

Précision. Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Précision. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

Précision. Le règlement, par souci de simplification, substitue la notion de « limite de référence » aux notions d'alignement et de limite de fait entre le terrain et la voie pour l'application des règles relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (ces dernières devant être comprises, au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

1.5.1 Règle générale. Les bâtiments doivent être implantés sur les limites de référence ou en retrait de celles-ci.

1.5.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait des limites de référence, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite de référence ne peut être inférieure à 4 mètres.

1.5.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.6 Implantation des bâtiments sur les limites séparatives avec une autre propriété privée ou publique

Précision. Les limites séparatives sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, d'une voie privée ou d'une cour commune (cette dernière devant être comprise au sens d'espace desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

Précision. Le règlement ne distingue pas les limites latérales et les limite de fond de terrain mais opère une distinction en fonction de la profondeur du terrain.

1.6.1 Règle générale. Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

1.6.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait des limites séparatives, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

1.6.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur et que la distance mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.7 Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Précision. Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle édictée par cet article est appréciée au regard de l'ensemble du projet.

Précision. En revanche, ne sont pas réputés contigus et sont donc considérés comme distincts et soumis aux règles de cet article, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

1.7.1 Règle générale. Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres les uns des autres.

1.7.2 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000^e comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé et que la nécessité de cette préservation conditionne effectivement une implantation non conforme à la règle générale.

1.7.3 Règle alternative. Pour prendre en compte certains impératifs liés à des dispositions techniques ou fonctionnelles nécessaires aux exploitations agricoles, les bâtiments peuvent être implantés à des distances moindres.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Règles alternatives afin d'adapter des règles volumétriques

2.1.1 Les constructions neuves qu'elles s'inscrivent ou non dans un ensemble bâti préalablement constitué présentant des caractères communs avec lequel elles ne sont pas susceptibles d'entretenir des rapports visuels, peuvent revêtir des formes contemporaines notamment pour s'adapter aux nouveaux usages et besoins des exploitations agricoles.

2.1.2 Aucune identité absolue, aucun caractère de similitude, de ressemblance n'est obligatoire dès lors que la construction témoigne d'unité et de singularité.

Précision. Les constructions différentes des autres et qui s'en distinguent par des caractères individuels de qualité et d'unité, sont autorisées dès lors qu'elles n'expriment aucun caractère d'excentricité.

2.1.3 Les constructions neuves peuvent privilégier l'originalité, notamment pour des raisons énergétiques et environnementales, en ayant recours à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Précision. Les toitures terrasses et les volumes parallélépipédiques sont autorisés.

2.2 Dispositions communes concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Précision. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1 Règle générale. La forme des constructions neuves doit être simple en veillant, le cas échéant, à entrer dans un ensemble en tant qu'élément constitutif, en évitant toute difformité.

2.2.2 Règle générale. Toute construction neuve doit être « orientée », c'est-à-dire disposée suivant les cas par rapport à l'alignement de la rue ou le retrait des constructions voisines et par rapport aux bâtiments contigus ou faisant face.

Précision. La ligne principale de faitage doit être de préférence parallèle à la limite de référence ou, à défaut, perpendiculaire à celle-ci si le projet le justifie.

2.2.3 Règle générale. Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doit éviter toute altération de l'essence de la construction, de sa nature, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une restauration.

2.3 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des façades

2.3.1 Règle générale. Tout projet de construction, s'inscrivant dans un front urbain constitué et notamment concerné par des prescriptions de continuité repérées au document graphique du règlement au 1/2000^e, peut être soumis à des conditions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions avoisinantes et notamment le rythme des façades et les proportions des parties pleines et des vides.

2.3.2 Règle générale. Tout projet de construction présentant un mur pignon aveugle de grande dimension, visible dans la perspective d'une rue, notamment aux angles des voies ou susceptible d'altérer la perception globale d'un ensemble bâti ou non bâti, peut être refusé.

2.3.3 Règle générale. L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin, par des revêtements qui peuvent être distincts mais de même qualité. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que des modénatures d'origine soient préservées. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

2.3.4 Règle générale. D'une manière générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public est interdit. Les volumes habitables construits en encorbellement par rapport aux voies publiques sont donc interdits.

2.3.5 Règle générale. Les équipements de refroidissement ou de chauffage (aérothermes, pompes à chaleur, dispositifs thermodynamiques, etc.) doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du village.

2.3.6 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

2.4 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des toitures

2.4.1 Règle générale. La conception de la toiture selon la forme dominante de l'environnement peut être imposée. Les toitures doivent rechercher la simplicité du volume en évitant tout débord de toit injustifié sur les murs-pignons.

2.4.2 Règle générale. Toute multiplication excessive des ouvertures en toiture est interdite.

2.4.3 Règle générale. Les toitures terrasses doivent être :

- soit plantées ou végétalisées,
- soit recouvertes par des matériaux de finition en harmonie avec les constructions avoisinantes dès lors qu'elles peuvent être vues depuis une construction avoisinante ;
- soit conçues de telle manière qu'elles puissent supporter des panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif susceptible de produire de l'énergie renouvelable.

Précision. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les revêtements d'étanchéité ne peuvent rester apparents. Les traitements de surface brute en asphaltes sont interdits.

2.4.4 Règle générale. Les locaux et installations techniques doivent être :

- soit compris dans le volume de couronnement ;
- soit en l'absence de volume de couronnement, en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de la façade.

2.4.5 Règle générale. Sur les bâtiments d'habitation, les ouvrages de superstructure tels cheminées, antennes, dispositifs de ventilation, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction.

2.4.6 Règle générale. Sur les bâtiments d'habitation, les nappes de panneaux solaires doivent être composées en tenant compte des percements des façades. La présence de surfaces vitrées en façade ou de portes de garage doivent servir d'alignement des panneaux en continuité verticale. Les panneaux doivent être compris dans une forme générale simple, homogène et rectangulaire et éviter une pose en saillie.

2.4.7 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

2.5 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

2.5.1 Règle générale. Lorsque l'implantation des constructions est prévue en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit permettre d'assurer la continuité visuelle de l'ensemble bâti de la rue concernée.

2.5.2 Règle générale. Par leur aspect, leurs dimensions, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en harmonie avec la construction principale et les annexes éventuelles visibles de la rue et avec les constructions avoisinantes.

2.5.3 Règle générale. Les clôtures existantes le long des limites de référence et repérées au document graphique du règlement comme élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

2.5.4 Règle générale. Les clôtures nouvelles sur les limites de référence doivent être constituées :

- soit d'un mur dont la hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,50 mètres et sous réserve que ce mur reçoive un revêtement en harmonie avec le volume de la construction principale ou avec les clôtures avoisinantes ;
- soit d'un dispositif rigide à claire-voie de type grille surmontant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2,50 mètres.

2.5.5 Règle générale. Les portails doivent s'intégrer à l'ensemble de la clôture tant par leurs dimensions, proportions, matériaux et aspect extérieur.

2.5.6 Règle générale. Les murs de pierres existants doivent être entretenus et, le cas échéant, rejointoyés par un mortier de préférence à la couleur de la pierre.

Précision. Les chaperons des murs existants peuvent être confortés (moellons formant oblique, tuiles, briques de petit moule voire ciment) en respectant la tradition du village en la matière.

2.5.7 Règle alternative. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée, notamment dans le cas d'une prescription de continuité repérée au document graphique du règlement au 1/2000°.

2.5.8 Règle générale. Les clôtures nouvelles situées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

2.5.9 Règle alternative. Des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2.5.10 Règle générale. Les clôtures sur certaines limites séparatives doivent être conformes au § 3.3.7 ci-après en ce qui concerne leur perméabilité.

2.6 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

2.6.1 Règle générale. Les éléments de paysages, espaces libres, unité ou ensemble bâtis, végétaux, etc., identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation, qui n'exclut pas la possibilité d'y apporter certaines modifications, peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées, rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement, des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains ;
- le remplacement des végétaux par leur équivalent (essence, taille, etc.).

2.6.2 Règle générale. Concernant les ouvrages bâtis, les travaux d'aménagement, d'extension ou de restauration de ces éléments de paysage doivent permettre de garantir le maintien des caractéristiques urbaines, architecturales et esthétique qui contribuent à l'identité et à l'intérêt de ces éléments.

2.7 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Précision. Les règles suivantes de l'article 2.7 ne concernent que les bâtiments d'habitation éventuellement susceptibles d'être autorisés dans la zone agricole (A). Par ailleurs, ces règles ne sont pas applicables pour les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants visés à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Règle générale. Bâtiments neufs

Le cas échéant, dans les secteurs délimités aux documents graphiques du règlement au 1/2000°, les constructions doivent satisfaire à l'obligation d'une production minimale d'énergie renouvelable équivalente à 20% de l'énergie consommée par la construction concernée. Cette production peut-être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

2.8 Bénéfice de la majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Précision. Les règles suivantes de l'article 2.8 ne concernent que les bâtiments d'habitation. Par ailleurs, ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

Règle générale. Bâtiments d'habitation faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou bâtiments à énergie positive.

Pour bénéficier d'un dépassement de 20% maximum des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, les constructions doivent faire preuve :

- soit d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R.111-21, I, du CCH ;
- soit d'exemplarité environnementale dans les conditions définies au II de l'article R.111-21 du CCH ;
- soit être considérées à énergie positive dans les conditions définies au III de l'article R.111-21 du CCH.

Précision. Le taux de dépassement de 20% est essentiellement déterminé en référence à la hauteur des constructions dans la mesure où l'emprise au sol n'est pas réglementée. Toutefois, ce dépassement ne peut être autorisé que dans le respect des autres règles du PLU.

2.9 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Précision. Les règles du paragraphe 3, article 3.1, ne concerne que les unités foncières constitutives des sièges d'exploitation et des différents ensembles bâtis des exploitations agricoles ou forestières. Ces règles ne s'appliquent donc pas aux espaces cultivés et forestiers.

3.1 Proportion minimale de l'unité foncière en surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

3.3 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

3.3.1 Règle générale. Les réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité répertoriés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° et constitués par les boisements de la commune (bois, remises et bosquets), par la présence d'une zone humide, par les trois mares du village associées à leur système de fossés et ruisseaux :

- 1° Les boisements sont classés en « espaces boisés classés » au titre des articles L.113.1 et L. 113.2 du code de l'urbanisme. A ce titre, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
- 2° Les trois mares du village et leur système de fossés et ruisseaux associés doivent être préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.
- 3° La zone humide répertoriée est protégée au titre de l'Orientatation 22 du SDAGE Seine-Normandie. Toute installation, ouvrage, travaux ou activité susceptible d'avoir un effet ou impact négatif sur les écosystèmes est interdit, notamment les exhaussements, affouillements ou remblaiements de terrain.

3.3.2 Règle générale. Les éléments ponctuels, linéaires et surfaciques

- 1° Principalement constitués par les arbres isolés, les éléments ponctuels identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont protégés comme « Espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 2° Constitués par les alignements d'arbres, les haies et les réseaux de haies, les éléments linéaires identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont protégés comme « Espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 3° Constitués par de petits espaces ouverts au sein même du village, quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue, les éléments surfaciques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.3.3 Règle générale. Les espaces identifiés comme corridors écologiques

Chemins ruraux répertoriés faisant partie du domaine privé de la commune et affectés à l'usage du public, la préservation de ces corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme concerne les trames herbacées centrale et latérales lorsqu'elles existent et sur leur largeur actuelle sous réserve qu'elles soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux. Ces trames enherbées doivent être néanmoins entretenues et peuvent donc être fauchées.

3.3.4 Règle générale. Les dépendances d'infrastructures à préserver

Bandes herbeuses situées sur le domaine public le long de la RD 99, la préservation de ces dépendances d'infrastructures identifiées et localisées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° qui vise à assurer leur maintien dans leur nature et leurs caractéristiques dimensionnelles concerne les trames herbacées sur les côtés de la route. Cette trame herbacée doit néanmoins être entretenue et peut donc être fauchée.

Précision. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures identifiés ne constitue pas une protection qui fige le devenir de ce patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

3.3.5 Règle générale. Le corridor écologique majeur

Le corridor majeur qui correspond au grand massif boisé situé au nord de la commune est classé en « espace boisé classé » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

3.3.6 Règle générale. Les lisières de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

Disposition du Schéma Directeur de la Région Île de France, les lisières des espaces boisés cartographiés sur ce document doivent être protégées. Toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres. A l'exception des aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, toute construction est interdite sur l'emprise des lisières de 50 mètres de largeur, y compris les bâtiments à destination agricole.

3.3.7 Règle générale. Le corridor écologique d'intérêt local

Axe qui relie deux espaces boisés, le corridor écologique d'intérêt local, identifié et localisé sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000°, est préservé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La préservation consiste à interdire toute construction au sein de ce corridor en zone naturelle (N) ou agricole (A).

3.3.8 Règle générale. La perméabilité des clôtures

Pour maintenir la perméabilité des clôtures et le passage de la petite faune, une certaine « transparence » est imposée pour les clôtures suivantes :

- Cueillette de Torfou (A)
- Fonds de parcelles des secteurs d'extension de l'urbanisation du Champ Blanc et des Terres fortes (zones AUc)
- Clôtures assurant l'interface entre l'espace urbanisé (UA, UB et AUc) et l'espace ouvert (A) ou (N)

Précision. La « perméabilité » de la clôture doit être assurée conformément à l'article 3.5.1 ci-dessous.

3.4 Obligations d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au ruissellement

Toute opération d'aménagement, d'installation ou de construction doit se conformer aux dispositions de la sous-section 5 « Equipement et réseaux », § 2, alinéa 2.2 du règlement de la zone considérée et prévoir à ce titre tout ouvrage ou dispositif adapté sur le terrain de l'opération.

3.5 Obligations pour les clôtures de caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

3.5.1 Règle générale. Clôtures neuves ou rénovées

Les clôtures sur les limites séparatives ou limites parcellaires doivent faciliter l'écoulement des eaux et permettre de préserver les continuités écologiques. A cette fin, les parties basses des clôtures doivent être constituées sur une hauteur de 20 centimètres au moins et sur une longueur équivalente à au moins 20% de la longueur de ladite clôture, d'un dispositif à claire-voie dont chaque élément vide de surface minimale au moins égale à 100 cm² assure une largeur libre d'au moins 6 cm pour assurer notamment le passage de la petite faune.

3.5.2 Clôtures existantes

Non réglementé.

Paragraphe 4 : Stationnement

4.1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1 Règle générale. Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet et/ou aux besoins de la construction doivent être assurées hors des voies publiques. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, aux changements de destination des bâtiments existants, aux extensions de bâtiments, aux travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme.

4.1.2 Règle générale. Pour assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques, il est exigé :

- Destination « habitation » : 2 places par logement
- Autres destinations : Se reporter à l'article 4.1.1 ci-dessus.

Précision. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

4.1.3 Règle générale. Toute personne qui construit un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

4.1.4 Règle générale. Toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit le doter des infrastructures permettant le stationnement des vélos.

4.1.5 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés
- 2° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public

→ Doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4.2 Types et caractéristiques des aires de stationnement

Règle générale. La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- Largeur minimale : 2,30 mètres
- Longueur minimale : 5,00 mètres

4.3 Minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Sans objet au regard de l'article 4.1.1 ci-dessus. Non réglementé.

Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

1.1.1 Règle générale. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil et dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Précision. Les caractéristiques des voies à créer comme celles des accès aux terrains doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

1.1.2 Règle générale. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1.1.3 Règle générale. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1.2.1 Règle générale. A l'exception des maisons individuelles, les constructions doivent comporter suivant leur nature, des locaux spécifiques ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets qu'elles produisent ou qu'elles génèrent.

1.2.2 Règle générale. Ces installations doivent être dimensionnées de manière à pouvoir contenir tous les bacs, conteneurs, bennes ou récipients divers nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles à partir de la voie de desserte, sans empiéter sur le domaine public.

Précision. Les dispositions ci-dessus s'appliquent en cas de rénovation de bâtiments existants.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

2.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

2.1.1 Règle générale. Eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation y compris s'il y a lieu, les résidences démontables et les résidences mobiles, et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Précision. La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés et dans les établissements recevant du public doit faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune.

2.1.2 Règle générale. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible, pour des raisons technique ou géologique, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau public d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement collectif.

Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, doivent être évacuées par des branchements distincts. Les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, lorsqu'un terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau par des dispositifs individuels appropriés (ex : pompes de refoulement) est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les eaux entrant dans un système de collecte des eaux usées doivent, sauf dans le cas de situations inhabituelles, notamment de celles dues à de fortes pluies, être soumises à un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau et, le cas échéant, dans le réseau d'eaux pluviales.

Précision. Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau, totalement ou partiellement, à une source qui ne relève pas d'un service public, doit en faire une déclaration à la mairie.

Précision. Les dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif recevant des eaux usées domestiques ou assimilées au sens de l'article L.214-2 du code de l'environnement et n'entrant pas dans la catégorie des installations avec traitement par le sol doivent faire l'objet d'un agrément.

2.1.3 Règle générale. Electricité, gaz, réseaux de communications téléphoniques ou électroniques, éclairage

Les lignes, canalisations, conduites et ouvrages de raccordement et branchements divers doivent être réalisés en souterrain.

2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

2.2.1 Règle générale. Pour optimiser la maîtrise du ruissellement et pour limiter les rejets dans les réseaux de collecte lorsqu'ils existent, l'infiltration des eaux de pluie (non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent s'effectuer sur la parcelle et/ou, à défaut, sur l'unité foncière.

2.2.2 Règle générale. La rétention et le traitement des eaux pluviales doivent s'effectuer par un maillage adapté d'ouvrages de gestion hydraulique favorisant une régulation progressive des eaux (noues, petits bassins, etc.).

2.2.3 Règle générale. Le débit de fuite gravitaire ou débit rejeté accepté est limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

2.3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle générale. Toute construction neuve liée aux destinations « habitation » (à l'exception des annexes) et « Equipement d'intérêt collectif et services publics », toute opération de rénovation d'un bâtiment d'habitation, doit prévoir par des dispositifs et ouvrages appropriés et souterrains (canalisations, fourreaux, gaines techniques, etc.) la possibilité d'être raccordé à la couverture en Très Haut Débit de type FTTH (fibre à l'abonné) à partir de la voie publique.

Règlement de la zone N

A titre informatif

Les zones naturelles et forestières sont dites « Zones N ».

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- le cas échéant, de la nécessité de prévenir les risques de ruissellement notamment sur la zone humide.

Sont autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destinations et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone naturelle et forestière comprend des secteurs Nzh se rapportant à la zone humide.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Règle générale. En dehors des secteurs Nzh, les destinations de constructions autorisées sont :

- 1° « Exploitation agricole et forestière »
- 2° « Equipement d'intérêt collectif et services publics » dans les conditions fixées à l'article L.151-11.

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Règle générale. Usages et affectations des sols interdits

2.1.1 Rappel. Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- dans le site inscrit de la Vallée de la Juine ;
- dans le site classé de la Vallée de la Juine et de ses abords.

2.1.2 La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

2.1.3 L'installation de caravanes.

2.1.4 L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1, destiné aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage. La halte de courte durée des gens du voyage prévue à la sortie du village sur la RD 99 se situe en zone A.

2.1.5 L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R.111-51, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et quelle que soit la surface de plancher créée.

2.1.6 Les résidences mobiles de loisirs (véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir). Les résidences mobiles de loisirs peuvent être néanmoins entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.

2.1.7 Les parcs résidentiels de loisirs.

2.1.8 Les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

2.1.9 Les maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

2.1.10 L'implantation des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) est soumise au droit commun des constructions en dehors des emplacements interdits (parcs résidentiels de loisir, terrains de camping, villages de vacances et dépendances des maisons familiales).

2.1.11 Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de neuf unités.

2.1.12 Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

2.1.13 Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à cent mètres carrés. Cette interdiction ne s'applique pas si les affouillements ou les exhaussements sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

2.1.14 Dans le secteur Nzh concernant les zones humides, sont interdits : constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, et d'une manière générale, tout ouvrage, travaux ou activité susceptibles d'avoir un effet ou impact négatif sur les écosystèmes.

2.2 Règle générale. Types d'activités interdites

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, dès lors que :

- elles sont susceptibles d'entraîner des inconvénients pour le voisinage si aucune condition technique actuelle ne permet d'éviter ces inconvénients ;
- elles sont susceptibles d'entraîner de l'insalubrité inhérente à l'activité si aucun aménagement technique ne peut neutraliser cette insalubrité ;
- le cas échéant, si un accident ou si un fonctionnement défectueux lié à l'installation est de nature à créer des dommages graves aux personnes et aux biens qui y seraient exposés.

Rappel. Les ICPE sont réglementées par le code de l'environnement, les arrêtés ministériels relatifs à leur rubrique et à un arrêté préfectoral. Chacun imposant une prescription relative à l'implantation, la localisation et aux distances vis-à-vis des tiers ou des installations. Si les installations ne sont pas régies par la réglementation des ICPE, le Règlement Sanitaire Départemental s'applique et par conséquent les distances d'implantations indiquées.

2.3 Règle générale. Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdites les constructions ayant les destinations ou les sous-destinations suivantes :

- Destination « Habitation »
- Destination « commerces et activités de services »
- Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

2.4 Règle générale. Types d'activités soumises à des conditions particulières

Sont admises dans la zone, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :

- d'une part, qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- et d'autre part, qu'ils s'agissent d'installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ou qu'ils s'agissent d'installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5 Règle générale. Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

2.5.1 Règle générale. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

2.5.2 Règle générale. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5.3 Règle générale. Sont autorisées, en dehors des secteurs Nzh :

- 1° les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- 2° Les constructions et installations prévues par l'article L.151-11 et dans les conditions fixées par celui-ci.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

3.2 Majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations

Aucune majoration n'est autorisée en référence aux destinations et sous-destinations.

3.3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Règles maximales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

1.2 Règles maximales de hauteur

Précision. Le niveau de base est défini par le sol naturel existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le point haut de référence de la hauteur est défini en ce qui concerne la hauteur maximale de la construction :

- Soit par rapport au faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure des pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées
- Soit par rapport au sommet de l'acrotère, élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et formant garde-corps plein ou à claire-voie.

Règle générale. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 5 mètres à l'acrotère ;
- 8 mètres au faîtage.

1.3 Règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale.

1.4 Règles minimales de hauteur

Il n'est pas fixé de hauteur minimale.

1.5 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (cours communes, au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes)

Précision. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Précision. L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il en résulte que la référence à l'alignement pour la définition des règles d'implantation ne peut être utilisée par rapport aux voies que dans la mesure où elles sont publiques (et non privées), et ne peut pas l'être par rapport aux emprises publiques autres que des voies ou par rapport aux limites des propriétés privées contigües.

Précision. La notion de voie est appréciée au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Précision. Le champ d'application de la règle concerne « les voies ouvertes à la circulation générale » qui recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quelque soient leur statut ou leur fonction y compris les cours communes.

Précision. Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Précision. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

Précision. Le règlement, par souci de simplification, substitue la notion de « limite de référence » aux notions d'alignement et de limite de fait entre le terrain et la voie pour l'application des règles relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (ces dernières devant être comprises, au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

1.5.1 Règle générale. Les bâtiments doivent être implantés sur les limites de référence lorsqu'elles existent ou en retrait de celles-ci.

1.5.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait de la limite de référence, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite de référence ne peut être inférieure à 5 mètres.

1.5.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000^e comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000^e comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.6 Implantation des bâtiments sur les limites séparatives avec une autre propriété privée ou publique

Précision. Les limites séparatives sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, d'une voie privée ou d'une cour commune (cette dernière devant être comprise au sens d'espace desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

Précision. Le règlement ne distingue pas les limites latérales et les limite de fond de terrain mais opère une distinction en fonction de la profondeur du terrain.

1.6.1 Règle générale. Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

1.6.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait des limites séparatives, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

1.6.3 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur et que la distance mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment ;
- Lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.7 Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Précision. Ne sont pas réputés contigus et sont donc considérés comme distincts et soumis aux règles de cet article, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

1.7.1 Règle générale. Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres les uns des autres.

1.7.2 Règle alternative. Toutefois, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé et que la nécessité de cette préservation conditionne effectivement une implantation non conforme à la règle générale.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.6 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

2.6.1 Règle générale. Les éléments de paysages, espaces libres, unité ou ensemble bâtis, végétaux, etc., identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains ;
- le remplacement des végétaux par leur équivalent (essence, taille, etc.).

2.6.2 Règle générale. Concernant les ouvrages bâtis, les travaux d'aménagement, d'extension ou de restauration de ces éléments de paysage doivent permettre de garantir le maintien des caractéristiques urbaines, architecturales et esthétiques qui confèrent l'identité et l'intérêt de ces éléments.

2.7 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.8 Bénéfice de la majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Sans objet dans la zone considérée.

2.9 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Sans objet dans la zone considérée.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Proportion minimale de l'unité foncière en surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

3.3 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

3.3.1 Règle générale. Les réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité répertoriés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° et constitués des boisements de la commune (bois, remises et bosquets), par la zone humide, par les trois mares du village associées à leur système de fossés et ruisseaux :

- 1° Les boisements sont classés en « espaces boisés classés » au titre des articles L.113.1 et L. 113.2 du code de l'urbanisme. A ce titre, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
- 2° Les trois mares du village et leur système de fossés et ruisseaux associés doivent être préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.
- 3° La zone humide répertoriée est protégée au titre de l'Orientations 22 du SDAGE Seine-Normandie. Toute installation, ouvrage, travaux ou activité susceptible d'avoir un effet ou impact négatif sur les écosystèmes est interdit, notamment les exhaussements, affouillements ou remblaiements de terrain.

3.3.2 Règle générale. Les éléments ponctuels, linéaires et surfaciques

- 1° Principalement constitués par les arbres isolés, les éléments ponctuels identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont protégés comme « Espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 2° Constitués par les alignements d'arbres, les haies et les réseaux de haies, les éléments linéaires identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont protégés comme « Espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 3° Constitués par de petits espaces ouverts au sein même du village, quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue, les éléments surfaciques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.3.3 Règle générale. Les espaces identifiés comme corridors écologiques

Chemins ruraux répertoriés faisant partie du domaine privé de la commune et affectés à l'usage du public, la préservation de ces corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme concerne les trames herbacées centrale et latérales lorsqu'elles existent et sur leur largeur actuelle sous réserve qu'elles soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux. Ces trames enherbées doivent être entretenues et peuvent donc être fauchées.

3.3.4 Règle générale. Les dépendances d'infrastructures à préserver

Bandes herbeuses situées sur le domaine public le long de la RD 99, la préservation de ces dépendances d'infrastructures identifiées et localisées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° qui vise à assurer leur maintien dans leur nature et leurs caractéristiques dimensionnelles concerne les trames herbacées sur les côtés de la route. Cette trame herbacée doit être entretenue et peut donc être fauchée.

Précision. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures identifiées ne constitue pas une protection qui fige le devenir de ce patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

3.3.5 Règle générale. Le corridor écologique majeur

Le corridor majeur qui correspond au grand massif boisé situé au nord de la commune est classé en « espace boisé classé » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

3.3.6 Règle générale. Les lisières de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

Disposition du Schéma Directeur de la Région Île de France, les lisières des espaces boisés cartographiés sur ce document doivent être protégées. Toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres de ces espaces boisés. A l'exception des aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, toute construction est interdite sur l'emprise des lisières de 50 mètres de largeur, y compris les bâtiments à destination agricole.

3.3.7 Règle générale. Le corridor écologique d'intérêt local

Axe qui relie deux espaces boisés, le corridor écologique d'intérêt local, identifié et localisé sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000°, est préservé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La préservation consiste à interdire toute construction au sein de ce corridor en zone naturelle (N) ou agricole (A).

3.3.8 Règle générale. La perméabilité des clôtures

Pour maintenir la perméabilité des clôtures et le passage de la petite faune, une certaine « transparence » est imposée pour les clôtures. Se reporter à l'article 3.5 ci-dessous.

3.4 Obligations d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au ruissellement

Toute opération d'aménagement, d'installation ou de construction doit se conformer aux dispositions de la sous-section 5 « Equipement et réseaux », § 2, alinéa 2.2 du règlement de la zone considérée et prévoir à ce titre tout ouvrage ou dispositif adapté sur le terrain de l'opération.

3.5 Obligations pour les clôtures de caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

3.5.1 Règle générale. Clôtures neuves ou rénovées

Les clôtures sur les limites séparatives ou limites parcellaires doivent faciliter l'écoulement des eaux et permettre de préserver les continuités écologiques. A cette fin, les parties basses des clôtures doivent être constituées sur une hauteur de 20 centimètres au moins et sur une longueur équivalente à au moins 20% de la longueur de ladite clôture, d'un dispositif à claire-voie dont chaque élément vide de surface minimale au moins égale à 100 cm² assure une largeur libre d'au moins 6 cm pour assurer notamment le passage de la petite faune.

3.5.2 Clôtures existantes

Non réglementé.

Paragraphe 4 : Stationnement

4.1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1 Règle générale. Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet et/ou aux besoins de la construction doivent être assurées hors des voies publiques. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, aux changements de destination des bâtiments existants, aux extensions de bâtiments, aux travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme.

Précision. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat

4.1.2 Règle générale. Toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit le doter des infrastructures permettant le stationnement des vélos.

4.1.3 Règle générale. Toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4.2 Types et caractéristiques des aires de stationnement

Règle générale. La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- Largeur minimale : 2,30 mètres
- Longueur minimale : 5,00 mètres

4.3 Minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

1.1.1 Règle générale. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil et dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Précision. Les caractéristiques des voies à créer comme celles des accès aux terrains doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

1.1.2 Règle générale. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1.1.3 Règle générale. Toute voie nouvelle, publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur, doit comporter les aménagements nécessaires pour la pratique des modes de déplacements doux.

1.1.4 Règle générale. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

2.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

2.1.1 Règle générale. Eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Précision. La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés et dans les établissements recevant du public doit faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune.

2.1.2 Règle générale. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible, pour des raisons technique ou géologique, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau public d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement collectif.

Les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, doivent être évacuées par des branchements distincts. Les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, lorsqu'un terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau par des dispositifs individuels appropriés (ex : pompes de refoulement) est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les eaux entrant dans un système de collecte des eaux usées doivent, sauf dans le cas de situations inhabituelles, notamment de celles dues à de fortes pluies, être soumises à un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau et, le cas échéant, dans le réseau d'eaux pluviales.

Précision. Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau, totalement ou partiellement, à une source qui ne relève pas d'un service public, doit en faire une déclaration à la mairie.

Précision. Les dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif recevant des eaux usées domestiques ou assimilées au sens de l'article L.214-2 du code de l'environnement et n'entrant pas dans la catégorie des installations avec traitement par le sol doivent faire l'objet d'un agrément.

2.1.3 Règle générale. Electricité, gaz, réseaux de communications téléphoniques ou électroniques, éclairage

Les lignes, canalisations, conduites et ouvrages de raccordement et branchements divers doivent être réalisés en souterrain.

2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

2.2.1 Règle générale. Pour optimiser la maîtrise du ruissellement et pour limiter les rejets dans les réseaux de collecte lorsqu'ils existent, l'infiltration des eaux de pluie (non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent s'effectuer sur la parcelle.

2.2.2 Règle générale. La rétention et le traitement des eaux pluviales doivent s'effectuer par un maillage adapté d'ouvrages de gestion hydraulique favorisant une régulation progressive des eaux (noues, petits bassins, etc.).

2.2.3 Règle générale. Le débit de fuite gravitaire ou débit rejeté accepté est limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

2.3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle générale. Toute construction neuve, qu'elle qu'en soit la destination mais à l'exception des annexes, toute opération de rénovation d'un bâtiment d'habitation, doit prévoir par des dispositifs et ouvrages appropriés et souterrains (canalisations, fourreaux, gaines techniques, etc.) la possibilité d'être raccordé à la couverture en Très Haut Débit de type FTTH (fibre à l'abonné) à partir de la voie publique.