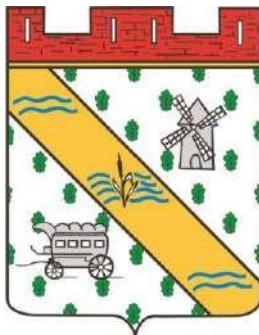


DEPARTEMENT DES YVELINES



Commune de  
**LA QUEUE-LEZ-YVELINES**

**M**ODIFICATION DU  
**P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

---

**3.**

REGLEMENT MODIFIÉ

---

PLU approuvé en conseil Municipal de décembre 2014 –  
**Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du**  
**Conseil municipal en date du 16 février 2023**



# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>11</b>
CHAPITRE I .....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	12
CHAPITRE II .....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ.....	37
CHAPITRE IV .....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	44
CHAPITRE IV .....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	53
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE .....</b>	<b>60</b>
CHAPITRE I .....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	60
CHAPITRE II .....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEp.....	67
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....</b>	<b>69</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	69
CHAPITRE II .....	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	76
<b>ANNEXES .....</b>	<b>84</b>
ANNEXE 1 .....	84
LISTE DES ESPECES VEGETALES CONSIDEREES COMME INVASIVES .....	84
ANNEXE 2.....	84
LISTE DES ESPECES ANIMALES CONSIDEREES COMME INVASIVES : .....	84
ANNEXE 3.....	85
ESSENCES D'ARBRES, ARBUSTES ET POMMIERS PRECONISES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL .....	85
ANNEXE 4.....	87
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS .....	87
ANNEXE 5.....	87
LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE REMARQUABLE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE DU CODE DE L'URBANISME.....	87
ANNEXE 6.....	104
PALETTE DE COULEUR DE LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE.....	104
ANNEXE 7.....	108
ALÉA ARGILES .....	108

# **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de la Queue lez Yvelines.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

- 1) Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

R 111-2 Salubrité et Sécurité Publique  
R 111-4 Conservation et mise en valeur du site avec vestiges archéologiques  
R 111-15 Respect des préoccupations d'environnement  
R 111 -21 Aspect des constructions.

- 2) Les servitudes d'utilité publique qui instituent une limitation administrative au droit de propriété.

La liste des servitudes d'utilité publique est définie dans les annexes du PLU.

- 3) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant:

- les emplacements réservés (L 151-41) ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités par le plan de zonage. Le destinataire des emplacements réservés ainsi que la collectivité et organisme publics bénéficiaires sont également précisés en annexe du document graphique)
- les périmètres à l'intérieur desquels est appliqué le droit de préemption urbain (L 211-1).

- 4) Un lexique de définition de certains termes employés est annexé au présent règlement.

## **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zone naturelle (N).

Les zones définies par le présent Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

### **1. La zone urbaine qui comprend :**

- la zone centrale UA avec les secteurs UAA et UAp.

- la zone résidentielle UH avec un secteur UHa.
- la zone économique UJ
- la zone d'équipement UL
- La zone en lien avec la jardinerie UE

## **2. Les zones à urbaniser qui comprennent :**

- la zone 1AU à vocation principalement résidentielle
- la zone 1AUEp, à vocation d'équipement de loisir associée à la jardinerie et à la serre aux papillons.

## **3. Les zones agricoles et naturelles qui comprennent :**

- la zone agricole A
- la zone naturelle N comprenant les secteurs Na, Nb et N\*.

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Seules les dispositions des articles 3 à 13 du règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures suivant le contenu de l'avant dernier alinéa de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION**

L'aménagement ou la reconstruction sur un même terrain, dans le respect de l'implantation antérieure ou selon les dispositions du présent règlement, de bâtiments ou de corps de bâtiments peut, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture être autorisés, avec une SDP au plus égale à la SDP existante, et avec la même destination, ce afin :

- Soit d'assurer la conservation du patrimoine immobilier bâti, de manière à maintenir la capacité économique et résidentielle de la Commune,
- Soit de moderniser ce patrimoine, sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsqu'il est soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté ne satisfaisant pas aux dispositions d'ordre public applicables en matière d'urbanisme (hygiène, salubrité, sécurité),
- Soit de maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issu notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence du front bâti de rue,
- Soit de mettre en valeur le patrimoine architectural en assurant un front bâti cohérent au droit de la voie par la couverture des murs pignons existants (terrains d'angle, terrains bordés par plusieurs voies, dents creuses...).

Cette reconstruction doit être effectuée avec un minimum de qualité architecturale.

Au titre de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **ARTICLE 6 : ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET DE PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER**

### **Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables (L151-19 du Code de l'Urbanisme) repérées sur le document graphique**

Des fiches prescriptives détaillées des éléments du patrimoine bâti remarquable sont annexées au présent règlement et repérées sur le document graphique

Pour assurer la protection et/ou la sauvegarde des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

zToute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite.

- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que dans les conditions cumulatives suivantes :
  - elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment,
  - elles restituent l'esprit de son architecture d'origine,
  - elles restituent l'organisation primitive de la parcelle,
  - elles répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
  - À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques relatives aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- Murs de clôture : leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur ou 6 mètres s'il y a plus de 5 logements. Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonneries au mortier. Les portes piétons ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traités avec simplicité. Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.

### **Les espaces verts protégés identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique et qui correspondent à des bosquets, des prairies, des clairières, des parcs paysagers, des espaces libres ou plus généralement à des espaces boisés.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Par ailleurs, dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables et qu'ils n'impactent pas le couvert arboré,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes et abris de jardins

#### **Alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Ainsi dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

#### **Mares et plans d'eau à préserver (l. 151-23 du code de l'urbanisme)**

Les mares et les plans d'eaux doivent être préservés. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai, comblement et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 6 mètres autour des points d'eau.

### **ARTICLE 7 – ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC**

Excepté en zone UL, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entre elles sur un même terrain), d'emprise au sol, de hauteur et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

### **ARTICLE 8 : VOIES BRUYANTES**

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques, faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981, sont abrogées.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique sont imposées.

## **ARTICLE 9 : ORIENTATION PARTICULIERE**

Le présent PLU comprend une orientation d'aménagement particulière (R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme) ; Elle comporte un document graphique qui se superpose au règlement.

## **ARTICLE 10 : ISOLATION DES CONSTRUCTIONS PAR L'EXTERIEUR**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

## **ARTICLE 11 : OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE**

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération de plus de 5 logements devra comporter au minimum 30% de logements sociaux financés avec prêt aidé par l'Etat. Le nombre total de logement devra être arrondi au chiffre entier le plus proche.

## **ARTICLE 12 - DIVISION PARCELLAIRE**

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **ARTICLE 13 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

## **ARTICLE 14 – CLÔTURE**

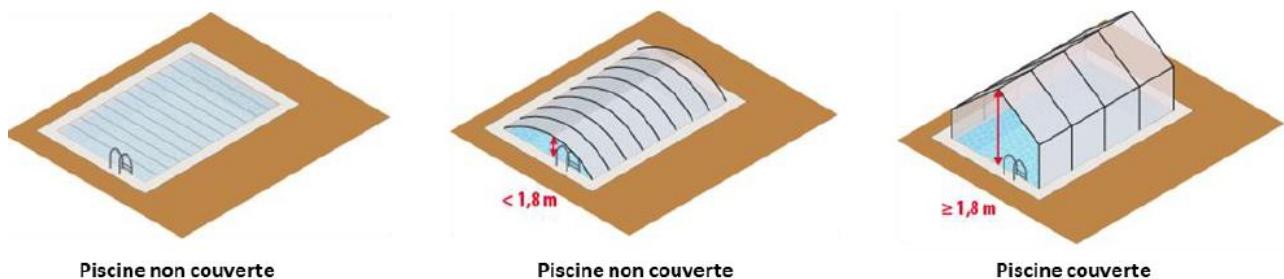
En application de la délibération du Conseil municipal du 8 octobre 2020, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

## **ARTICLE 15 – PISCINES**

Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés

(margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre. Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.

## ARTICLE 16 - ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent règlement du PLU). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes :

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement. Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du

risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisins avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

---

Cette zone correspond au centre ancien de La Queue Lez Yvelines. Cette zone comprend un secteur UAa et un secteur UAp.

Dans le secteur UAp, il est instituée une servitude au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme. Dans ce secteur et pour une durée de 5 ans maximum, les constructions nouvelles sont interdites autres que les occupations autorisées à l'article UA2, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

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

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature , leur importance, leur aspect et leur nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'entrepôt et d'industrie.
- Les constructions à usage de commerce de surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup> SDP.
- Toute nouvelle construction, dans le secteur UAp.
- La transformation à usage d'habitation des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments repérés par un liseret rouge au plan de zonage.
- Les exploitations agricoles
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les antennes de télécommunication et téléphonie mobile.

#### **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes

- Dans le secteur UAp, une extension des constructions existantes dans la limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les installations classées quelque soit leur régime sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

## **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

1- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RD155 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

2- Bandes de protection des lisières forestières

Une partie de la zone UA est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.

3- Zones humides

Dans les secteurs identifiés en zones humides au plan de zonage, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être refusées :

- si les exhaussements et les affouillements du sol envisagés ne sont pas strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone et sur l'emprise stricte de l'aménagement prévu ;
- si les terres de remblais sont des matières inertes ;
- si les aménagements ne font pas l'objet d'une bonne insertion paysagère ;
- si les aménagements ont pour conséquence le comblement d'une zone humide ;
- si l'objet est la création d'un nouvel ouvrage hydraulique de drainage (fossé..). »

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

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

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son ou ses propriétaires ne produisent une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3m et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, .... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme.

Pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement (16/02/2023) aboutissant à la création de 2 nouvelles unités foncières et plus, les accès et voies d'accès devront être mutualisés.

Si un accès est existant sur la parcelle contiguë, celui-ci sera privilégié pour desservir une nouvelle construction.

Les portails des accès débouchant sur les voies devront être implantés en retrait de 5 m de la limite du domaine public ou à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas équipé d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées en sortie sur la voirie.

## ***II - Voirie***

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 8 m. Cette emprise pourra être réduite à 5 m dans le cas de voies à sens unique. Les impasses doivent comprendre un aménagement permettant le retournement des véhicules aux dimensions de 16 m par 20 m. Les trottoirs doivent permettre les passages des piétons en tenant compte de l'emprise des bacs à ordures ménagères.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

Lorsqu'elles desservent 1 à 4 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Lorsqu'elles desservent 5 logements et plus, les voies et les chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres pour permettre le croisement des voitures.

Les voies devront intégrer les aménagements nécessaires à garantir l'accessibilité PMR et les circulations douces.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour. Au-delà d'un programme de 5 logements, une aire de retournement sera exigée.

Les aménagements raccordement sur les routes départementales doivent être conforme aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaire de la voirie.

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

### **I - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### **II – Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le SIAB (syndicat intercommunal d'assainissement du Breuil) ou la commune en détermine les caractéristiques.

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

#### **2. Eaux pluviales**

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

### ***III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution***

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

### ***IV - Fourreaux en attente***

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

### ***V - Collecte des déchets***

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective et sélective des déchets.

Toute opération de plus de 2 logements devra disposer d'un local, réalisé sur l'unité foncière du projet, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

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

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**I** - Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

**II** - Les constructions peuvent être édifiées en retrait de 1,50 m minimum, sous réserve qu'un mur de clôture d'au moins 1.80m de hauteur soit édifié à l'alignement (et en retour pour les parcelles situées à l'intersection des deux voies)

Les extensions pourront se faire en continuité du bâti existant en respectant le même recul. Les constructions annexes, loggias, escalier, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

Dans le cas de constructions s'appuyant en continuité à une construction existante, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant. La continuité de l'alignement devra être obligatoirement assurée par des murs de clôture ou un muret surmonté d'une grille.

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

### **ZONE UA à l'exception du secteur UAa**

#### **7.1 Règle générale**

- **7.1.1. Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement des voies publiques** existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales joignant l'alignement.

En cas de recul sur une limite joignant l'alignement, les bâtiments doivent être éloignés de 6m ; cette distance est ramenée à 3m pour les façades ne comportant pas d'ouvertures ou comportant des ouvertures de moins de 0.25m<sup>2</sup>.

- **7.1.2 Au-delà de la profondeur de 15 m à partir de l'alignement de la voie publique** (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions principales pourront s'implanter :

- sur une limite séparative sous réserve que la hauteur des constructions situées en limite séparative ne dépasse pas 3m à l'égout du toit et 5 m au faîte. Les toitures terrasses inaccessibles sont également autorisées en limite séparative à condition qu'elles ne dépassent pas 3 m à l'acrotère.

- ou doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance de 6m ; cette distance est ramenée à 3m pour les parties de façades ne comportant pas d'ouvertures, et pour les parties de façades comportant des ouvertures de dimension inférieure à 0.25m<sup>2</sup>.

- **7.1.3 Implantation des constructions par rapport à la limite de fond de parcelle** Les constructions respecteront une marge de recul égale à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 6 mètres.

## **7.2 constructions annexes**

L'édification de bâtiments annexes est autorisée en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres.

### **SECTEUR UAa**

**-Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement des voies publiques** existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

En cas de recul par rapport à la limite séparative latérale, les constructions doivent être éloignées d'une distance de 4m pour les parties de façades comportant des ouvertures de dimension supérieure à 0.25m<sup>2</sup> et 2.50m pour les parties de façades comportant des ouvertures de dimension inférieure à 0.25m<sup>2</sup>.

**- Au-delà de la profondeur de 15m à partir de l'alignement de la voie publique** (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions principales sont autorisées si 70% de la façade sur rue est construite. Les constructions pourront s'implanter en limite sous réserve que la hauteur de la construction à l'égout du toit en limite séparative ne dépasse pas 3m à compter de la limite séparative. La hauteur au faîte est limitée à 5m. Dans le cas de recul, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance de 4m pour les parties de façades comportant des ouvertures de dimension supérieure à 0.25m<sup>2</sup> et 2.50m pour les parties de façades comportant des ouvertures de dimension inférieure à 0.25m<sup>2</sup>.

#### **- Implantation des constructions par rapport à la limite de fond de parcelle**

Les constructions respecteront une marge de recul au moins égale à 8m par rapport à la limite de fond de parcelle.

#### **-Constructions annexes**

L'édification de bâtiments annexes est autorisée en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres.

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

Les constructions à usage d'habitation non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur au faîte du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres.

Les constructions annexes doivent être implantées en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux constructions principales.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

## **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions (y compris les annexes à l'exception des locaux poubelles) est limitée à 50 %.

Toutefois, en zone UA, pour les constructions dont la totalité de l'emprise au sol du rez-de-chaussée est à destination de commerce, bureau, d'artisanat, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée est fixée à 70 %.

Secteur UAa : l'emprise au sol des constructions (y compris les annexes) est limitée à 30 %.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagements des bâtiments d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments existants ou aux aménagements et extensions des bâtiments existants dont les hauteurs seraient supérieures aux caractéristiques énoncées ci-dessous.

### **• Zone UA à l'exception du secteur UAa**

Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement des voies existantes à créer ou à modifier, ou de la limite qui s'y substitue, la hauteur des constructions ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout et 10,5 mètres au faîte soit R+1+C. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'acrotère.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîte (soit R+Combles). En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'acrotère.

Toutefois, pour les constructions dont la totalité de l'emprise au sol du rez-de-chaussée est à destination de commerce, de commerce, bureau, d'artisanat, la hauteur maximale de la construction peut être majorée d'un mètre.

### **• Secteur UAa**

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C et 9 m au faîte.

En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et services publics d'intérêts collectifs.

### **• Les constructions annexes isolées auront une hauteur maximum de 3.50m à l'égout du toit et de 5.00 m. maximum au faîte.**

### **• Abris de jardin : la hauteur est limitée à 2.50m.**

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations du PNR figurant en annexe du présent règlement.

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent pour toutes les constructions à l'exception des constructions d'intérêt collectif où des adaptations à ces prescriptions seront possibles :

### ***- Implantation des constructions***

La continuité bâtie est assurée par les bâtiments et les murs de clôture en maçonnerie.

#### ***I - Rénovation du bâti ancien***

Les bâtiments anciens seront restaurés en conservant ou en restituant leur caractère :

- dimensions et disposition des baies d'origine,
- dispositions constructives traditionnelles : chaînes d'angle, harpes, corniches, bandeaux, soubassement en pierre,
- faux appareillages, décor, corniche, bandeaux, pilastres, chambranles moulurés en plâtre.

Des modifications n'altérant pas leur caractère sont envisageables :

- verrières, panneaux menuisés de conception moderne,
- extensions dans un vocabulaire architectural contemporain mettant en œuvre des techniques également contemporaines.

#### ***II - Les façades***

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

Les maçonneries enduites sont toujours talochées, elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant.

Les maçonneries en pierre doivent être mises en oeuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales.

Les joints doivent affleurer le nu de la façade, et ne seront jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

En aucun cas les matériaux tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc... ne pourront rester apparents.

### ***III - Les percements***

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonieuse.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

Les linteaux sont de même aspect que la façade (les linteaux en bois apparents sont à éviter).

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont de couleur uniforme et devront respecter la palette de couleur de la Charte du PNR (située en annexe)

### ***IV - Les toitures***

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons. Un bandeau saillant de 3cm est conseillé.

Le toit varie entre 35°et 45° excepté pour les vérandas et les annexes Type :abri de jardin, bûcher charreterie etc...) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10° si elles sont non visibles de la rue.

Le faîte est parallèle à la voie à l'exception du secteur UAa.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîte, et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

Les toits terrasses sont autorisés à condition que la hauteur à l'acrotère soit inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes. Ces ouvertures de toit seront limitées en fonction des traditions du type de bâtiment concerné.

En cas de fenêtres de toit, celles-ci seront encastrées dans la toiture.

### ***V - Les constructions annexes***

Garages : Leur aspect (couleur, toiture, pente de toit) doit s'harmoniser avec celui de la construction principale.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis.

Les abris de jardin sont préférentiellement en bois et ne pourront en aucun cas être maçonnés.

## **VI - Clôtures**

Les murs de clôture devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

En aucun cas les matériaux tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc... ne pourront rester apparents.

### **Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques**

Sont interdits les clôtures non ajourées. Les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant devront être doublés d'une clôture végétale composée d'essences locales, si possible plusieurs.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* doivent être en harmonie avec la *Construction principale*.

Dans le cas de *clôtures* maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillés de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans les secteurs de zones humides probables, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de *clôtures* végétales, il est recommandé que les haies soient composées de plusieurs essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement des voies*, dans la composition de la *façade*.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. S'ils disposent d'un barreaudage, ce dernier doit être à lames verticales. Les portails à battants seront privilégiés. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

La hauteur des *clôtures* est limitée à 2 mètres (portails et piliers compris).

### **Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives**

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Dans le cas de *clôtures* végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Il est recommandé que les *clôtures* en *limites séparatives* soient perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans les secteurs de zones humides probables, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

La hauteur des *clôtures* est limitée à 1,80 mètre.

## **VII – Choix des couleurs**

La charte de couleur annexée à la charte du PNR doit servir de référence au choix de couleur des matériaux et ouvrages (La charte de couleur du PNR se trouve en annexe du règlement).

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### ***Rappel :***

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur. Elles doivent être conçues de manière à permettre une fonctionnalité réelle pour leur utilisateur en matière d'usage et de manœuvrabilité (sans gêne les unes par rapport aux autres). Au-delà de la création de 2 places, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place, sauf en cas d'implantation à l'*alignement*.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 10 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

### ***Normes de stationnement :***

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum pour les constructions < 30m<sup>2</sup> SDP

2 places minimum pour les constructions comprises entre 30m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> SDP

Au-delà de 100m<sup>2</sup> SDP, 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> dont une place intégrée dans la construction.

Le nombre maximal de place de stationnement est fixée à 3 places par logement.

Places visiteurs : 1 place visiteur par tranche de 3 logements à partir d'une opération comportant 3 logements et plus (arrondi au chiffre supérieur).

2. Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat, et de commerce de surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP

Pour les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP, aucune place de parking n'est imposée.

3. Restaurants :

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

4. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

1 place de stationnement pour 2 chambres

Les places commandées sont interdites.

### ***Normes de stationnement vélo :***

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé :

- la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.
- au moins 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureau, il est recommandé au moins 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les écoles primaires, il est recommandé au moins 1 place pour 12 élèves.

Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, il est recommandé au moins 1 place pour 5 élèves.

### ***Modalités d'application :***

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Dans les autres zones en cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'appliquent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

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

### ***Obligation de planter :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des essences locales (Source : Charte du PNR - plantes préconisées en annexe)

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre pour l'implantation des constructions et l'emplacement des plantations à faire.

Une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Les revêtements des aires de stationnement, voiries, accès doivent être perméables.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés au document graphique N° 3.1 sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

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

### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UA.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

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

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

## **CHAPITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

---

Cette zone correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune.  
Elle comprend un secteur UHa.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

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

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature , leur importance, leur aspect et leur nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les constructions à usage de commerce ou de bureaux d'une Surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts.
- Les exploitations agricoles
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les antennes de télécommunication et téléphonie mobile.

#### **ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions environnantes.
- Les installations classées soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Dans le secteur UHa, seules sont autorisées les constructions d'intérêt collectif à vocation médicale et sociale.

## Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

### 1- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RN12 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

La RD155 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

### 2- Forêt de protection

La zone UH est concernée par le classement en foret de protection du massif de Rambouillet.

### 3- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres d'un Espace Boisé Classé.

### 4- Bandes de protection des lisières forestières

Une partie de la zone UH est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.

### 5- Zones humides

Dans les secteurs identifiés en zones humides au plan de zonage, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être refusées :

- si les exhaussements et les affouillements du sol envisagés ne sont pas strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone et sur l'emprise stricte de l'aménagement prévu ;
- si les terres de remblais sont des matières inertes ;
- si les aménagements ne font pas l'objet d'une bonne insertion paysagère ;
- si les aménagements ont pour conséquence le comblement d'une zone humide ;
- si l'objet est la création d'un nouvel ouvrage hydraulique de drainage (fossé..). »

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être large d'au moins 3 m et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme.

Pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement (16/02/2023) aboutissant à la création de 2 nouvelles unités foncières et plus, les accès et voies d'accès devront être mutualisés.

Si un accès est existant sur la parcelle contiguë, celui-ci sera privilégié pour desservir une nouvelle construction.

Les portails des accès débouchant sur les voies devront être implantés en retrait de 5 m de la limite du domaine public ou à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées en sortie sur la voirie.

### ***II - Voirie***

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 8 m. Cette emprise pourra être réduite à 5 m en cas de sens unique.

Les impasses doivent comprendre un aménagement permettant le retournement des véhicules aux dimensions de 16 m par 20 m. Les trottoirs doivent permettre les passages des piétons en tenant compte de l'emprise des bacs à ordures ménagères.

Les voies devront intégrer les aménagements nécessaires à garantir l'accessibilité PMR et les circulations douces.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 3 m jusqu'à 4 logements, et d'au moins 5 m de large à partir de 5 logements.

Lorsqu'elles desservent 1 à 4 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Lorsqu'elles desservent 5 logements et plus, les voies et les chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres pour permettre le croisement des voitures.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour. Au-delà d'un programme de 5 logements, une aire de retournement sera exigée.

Les aménagements raccordement sur les routes départementales doivent être conforme aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaire de la voirie.

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

### ***I - Eau***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### ***II – Assainissement***

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le SIAB (syndicat intercommunal d'assainissement du Breuil) ou la commune en détermine les caractéristiques.

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

#### **2. Eaux pluviales**

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

### ***III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution***

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

#### **IV - Fourreaux en attente**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

#### **V - Collecte des déchets**

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective et sélective des déchets.

Toute opération de plus de 2 logements devra disposer d'un local, réalisé sur l'unité foncière du projet, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

### **ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX RIVES DES RÜS**

Les constructions s'implanteront en respectant une marge de recul de 10m par rapport aux rives des rûs.

#### Zone UH:

Les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande constructible de 40 mètres mesurées perpendiculairement depuis l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques existantes à la date d'approbation de la modification n°2, sans enfreindre toutefois la règle d'inconstructibilité induite par la lisière de 50 mètres.

Les annexes, piscines et extensions des constructions existantes sont autorisés au-delà de cette bande de 40 mètres.

Secteur UHa : les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou respecteront un recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions respecteront un recul minimum de 15 m par rapport à l'emprise SNCF.

#### Dispositions particulières

Les aménagements, réhabilitation et extension des constructions dans le prolongement de la façade existante sont autorisés quelque soit leur implantation.

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

## **7.1-Règle générale**

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives.

### **7.2 Marge de recul.**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres minimum par rapport à l'une des limites séparatives (limites joignant l'alignement ou limite de fond). Dans les autres cas :

#### **♦ Limites séparatives joignant l'alignement**

Les constructions respecteront une distance minimum :

- de 6 mètres par rapport aux limites séparatives pour les parties de façades comportant des baies supérieures à  $0.25m^2$ .
- de 3 mètres par rapport aux limites séparatives pour les parties de façades comportant des baies inférieures à  $0.25m^2$ .

#### **♦ Limites de fond**

Les constructions respecteront un recul de 6 m minimum par rapport à la limite de fond.

#### **♦ Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 2.50 m des limites séparatives, sont autorisées, sous réserve :**

- que ces extensions soient implantées à la même distance de la limite séparative que la construction existante
- que la longueur de façade de l'extension de la construction en vis-à-vis de la limite séparative ne dépasse pas 5m et qu'elle soit aveugle.

## **7.3 Constructions annexes**

L'édition de bâtiments annexes est autorisée en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres.

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

Pour les implantations de constructions non contigües, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définie à l'article UH.10, sans être inférieure à 12 mètres.

Cette distance est ramenée à 6 m pour les parties de construction (façades et toitures en vis à vis) ne comportant pas d'ouverture

Les constructions annexes doivent être implantées en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux constructions principales.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

## **ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL**

### Secteur UH :

L'emprise au sol maximale des constructions est dégressive suivant la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation de la modification du PLU.

Elle est fixée à :

- 25 % pour les 600 premiers m<sup>2</sup> de l'unité foncière inclus,
- 15 % au-delà de 600 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

*Exemple d'application :*

*Une unité foncière de 1500 m<sup>2</sup> permet la réalisation de l'emprise au sol maximale suivante :  
25 % x 600 + 15 % x 900 = 285 m<sup>2</sup>.*

Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la superficie de l'unité foncière, quelle que soit la surface de l'unité foncière issue de la division.

L'emprise au sol par bâtiment est fixée à une superficie de 200 m<sup>2</sup> maximum.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions d'intérêt collectif.

### Secteur UHa

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Secteur UH:

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîte et le nombre de niveaux est limité à 3 soit R+1+C. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'acrotère.

Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 5 m maximum au faîte.

### Secteur UHa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout et 10 m au faîte.

## **ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains,

- à la conservation des perspectives monumentales.

La longueur du linéaire de la façade principale donnant sur la voie doit être au moins équivalent à la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 8 mètres.

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

En aucun cas les matériaux tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc... ne pourront rester apparents.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont de couleur uniforme et devront respecter la palette de couleur de la Charte du PNR (située en annexe du règlement).

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations du PNR figurant en annexe du présent règlement.

## **Clôtures**

### **Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques**

Les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant devront être doublés d'une clôture végétale composée d'essences locales, si possible plusieurs.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* doivent être en harmonie avec la *Construction principale*.

Dans le cas de *clôtures* maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillés de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans les secteurs de zones humides probables, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de *clôtures* végétales, il est recommandé que les haies soient composées de plusieurs essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement des voies*, dans la composition de la *façade*.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. S'ils disposent d'un barreaudage, ce dernier doit être à lames verticales. Les portails à battants seront privilégiés. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

La hauteur des *clôtures* est limitée à 2 mètres (portails et piliers compris).

### **Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives**

Dans le cas de clôtures maçonnes, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Dans le cas de *clôtures* végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Il est recommandé que les *clôtures* en *limites séparatives* soient perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans les secteurs de zones humides probables, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

La hauteur des *clôtures* est limitée à 1,80 mètre.

### **Abris de jardin**

Les abris de jardin sont préférentiellement en bois et ne pourront en aucun cas être maçonnes.

### **Garages**

Garages : Leur aspect (couleur, toiture, pente de toit) doit s'harmoniser avec celui de la construction principale.

### **Choix des couleurs**

La charte de couleur annexée à la charte du PNR doit servir de référence au choix de couleur des matériaux et ouvrages (La charte de couleur du PNR se trouve en annexe du règlement).

### **Toitures**

Les toitures à pente des constructions principales devront avoir 2 pans minimum et leur pente de toiture devra être comprise entre 35°et 45°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les vérandas et les annexes type : abri de jardin, bûcher, charreterie etc...) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10° si elles sont non visibles de la rue.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîte, et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

Les toits terrasses sont autorisés à condition que la hauteur à l'acrotère soit inférieure ou égale à 3,50 mètres.

## **ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### ***Rappel :***

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement.

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur. Elles doivent être conçues de manière à permettre une fonctionnalité réelle pour leur utilisateur en matière d'usage et de manœuvrabilité (sans gêne les unes par rapport aux autres). Au-delà de la création de 2 places, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place, sauf en cas d'implantation à l'*alignement*.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 10 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

### ***Normes de stationnement :***

#### **1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

1 place minimum pour les constructions < 30m<sup>2</sup> SDP

2 places minimum pour les constructions comprises entre 30m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> SDP

Au-delà de 100m<sup>2</sup> SDP, 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> dont une place intégrée dans la construction.

Le nombre maximal de place de stationnement est fixée à 3 places par logement.

Places visiteurs : 1 place visiteur par tranche de 3 logements à partir d'une opération comportant 3 logements et plus (arrondi au chiffre supérieur).

1. Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat de commerce 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SDP Restaurants :
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  
2. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement pour 2 chambres
  
3. Pour les établissements scolaires : Etablissement du premier degré :
  - 1 place de stationnement par classe

Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélorouteurs et motocyclettes.

Les places commandées sont interdites.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### ***Normes de stationnement vélo :***

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé :

- la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.
- au moins 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureau, il est recommandé au moins 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les écoles primaires, il est recommandé au moins 1 place pour 12 élèves.

Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, il est recommandé au moins 1 place pour 5 élèves.

#### ***Modalités d'application :***

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Dans les autres zones en cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'appliquent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

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

### ***Obligation de planter :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des essences locales dont la liste est jointe en annexe du règlement.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre pour l'implantation des constructions et l'emplacement des plantations à faire.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des voies d'accès devront être végétalisés.

Les revêtements des aires de stationnement, des voiries, accès doivent être perméables.

Une part de 60% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

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

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

Non réglementé.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UH.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

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

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ**

---

Cette zone est destinée à accueillir des activités.

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

##### **ARTICLE UJ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature , leur importance, leur aspect et leur nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UJ2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UJ2.
- Les installations ou établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'ouverture et l'extension de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les antennes de télécommunication et téléphonie mobile.

##### **ARTICLE UJ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient attenantes ou intégrées à la construction à usage d'activité, et exclusivement destinées à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations.
- Les constructions d'entrepôts liées aux activités autorisées.
- Les installations classées soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Les installations techniques (climatisations, chaufferies, etc...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes ERDF/GRDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.

#### **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

- 0 d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RD156 et la RD 155 sont de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

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

### **ARTICLE UJ.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme et avoir un minimum de 6 m. de largeur de chaussée.

#### ***II - Voirie***

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 8 m. de largeur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UJ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***Rappel***

Tout projet d'aménagement ou de construction devra être adapté à la capacité des réseaux existants.

### ***I - Eau***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### ***II - Assainissement***

#### **1.Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le SIAB (syndicat intercommunal d'assainissement du Breuil) ou la commune en détermine les caractéristiques.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

#### **2.Eaux pluviales**

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

### ***III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution***

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

### ***IV - Fourreaux en attente***

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

## **V - Collecte des déchets**

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

## **ARTICLE UJ.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UJ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent respecter les marges de recul suivantes : 10m de l'alignement pour les voies départementales, 6m pour les autres voies.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 6m.

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

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 6 m.

## **ARTICLE UJ.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UJ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,00 m. au faîte et 9m en cas de toiture terrasse.

## **ARTICLE UJ.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, etc, ...

Les menuiseries extérieures seront peintes, à l'exception des menuiseries en acier inoxydable ou en aluminium qui pourront rester non peintes.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations du PNR figurant en annexe du présent règlement.

La hauteur des clôtures sur voies est limitée à 2m.

## **ARTICLE UJ.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

### ***Normes de stationnement :***

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place minimum pour les constructions < 30m<sup>2</sup> SDP
  - 2 places minimum pour les constructions comprises entre 30m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> SDP
  - Au-delà de 100m<sup>2</sup> SDP, 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> dont une place intégrée dans la construction.
2. Pour les constructions à usage de bureaux : 50% de la SDP
3. Pour les constructions à usage de commerce : 60% de la SDP
4. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres.
5. Pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie : 10% de la SDP
6. Pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> SDP

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent à l'intérieur de la propriété, les espaces à réserver pour le stationnement, les

manœuvres, les opérations de chargement et de déchargement des camions et des divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places commandées sont interdites.

#### ***Normes de stationnement vélo :***

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé :

- la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.
- au moins 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureau, il est recommandé au moins 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les écoles primaires, il est recommandé au moins 1 place pour 12 élèves.

Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, il est recommandé au moins 1 place pour 5 élèves.

#### ***Rappel :***

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur. Elles doivent être conçues de manière à permettre une fonctionnalité réelle pour leur utilisateur en matière d'usage et de manœuvrabilité (sans gêne les unes par rapport aux autres). Au-delà de la création de 2 places, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place, sauf en cas d'implantation à l'*alignement*.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 10 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à

l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

#### ***Modalités d'application :***

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Dans les autres zones en cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'appliquent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

### **ARTICLE UJ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### ***Obligation de planter :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des essences locales.

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre pour l'implantation des constructions et l'emplacement des plantations à faire.

20 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts et sera planté d'arbres et d'arbustes.

Pour limiter au maximum les nuisances éventuelles de la zone UJ sur l'environnement immédiat, les limites de propriétés faisant vis-à-vis au RD155, ainsi qu'en limite séparative de la zone UL, seront obligatoirement plantées sur une largeur de 10m.

L'écran ainsi créé comprendra des arbres d'alignement à grand développement doublé d'une haie de feuillage persistant.

Les clôtures devront être doublées d'arbustes à feuilles persistantes sur toute leur longueur.

Conformément aux dispositions de l'article UJ6, les espaces libres de la marge de recul non occupés par du stationnement doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

### **ARTICLE UJ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Non réglementé.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UJ.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE UJ.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

---

# **CHAPITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

---

Cette zone est destinée à accueillir des activités et équipements en lien avec la jardinerie.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

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

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature , leur importance, leur aspect et leur nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article UE2.
- Les entrepôts.
- Les installations ou établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'ouverture et l'extension de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.

## **ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les installations classées soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient attenantes ou intégrées à la construction à usage d'activité, et exclusivement destinées à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations.
- Les bureaux s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies, etc...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes ERDF/GRDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.
- Le dépôt des matériaux liés à l'activité existante doit être non visible depuis la rue.

### **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RD156 et la RD 155 sont de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

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

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

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme et avoir un minimum de 6 m. de largeur de chaussée.

#### ***II - Voirie***

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour.

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

#### ***Rappel***

Tout projet d'aménagement ou de construction devra être adapté à la capacité des réseaux existants.

## **I - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le SIAB (syndicat intercommunal d'assainissement du Brueil) ou la commune en détermine les caractéristiques.

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

### **2. Eaux pluviales**

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

## **III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

## **IV - Fourreaux en attente**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

## **V - Collecte des déchets**

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-

sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

#### **ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions respecteront un recul de 10m par rapport à l'alignement de la voie départementale.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 6m.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,00 m. au faîte et 9m en cas de toiture terrasse.

#### **ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, etc, ...

Les menuiseries extérieures seront peintes, à l'exception des menuiseries en acier inoxydable ou en aluminium qui pourront rester non peintes.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations du PNR figurant en annexe du présent règlement.

La hauteur des clôtures sur voies est limitée à 2m.

## **ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

### ***Normes de stationnement :***

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum pour les constructions < 30m<sup>2</sup> SDP

2 places minimum pour les constructions comprises entre 30m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> SDP

Au-delà de 100m<sup>2</sup> SDP, 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> dont une place intégrée dans la construction.

2. Pour les constructions à usage de bureaux : 50% de la SDP

3. Pour les constructions à usage de commerce : 60% de la SDP

4. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres.

5. Pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie : 10% de la SDP

6. Pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> SDP

Les places commandées sont interdites.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent à l'intérieur de la propriété, les espaces à réserver pour le stationnement, les manœuvres, les opérations de chargement et de déchargement des camions et des divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### ***Normes de stationnement vélo :***

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé :

- la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.
- au moins 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureau, il est recommandé au moins 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les écoles primaires, il est recommandé au moins 1 place pour 12 élèves.

Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, il est recommandé au moins 1 place pour 5 élèves.

### ***Rappel :***

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur. Elles doivent être conçues de manière à permettre une fonctionnalité réelle pour leur utilisateur en matière d'usage et de manœuvrabilité (sans gêne les unes par rapport aux autres). Au-delà de la création de 2 places, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place, sauf en cas d'implantation à l'*alignement*.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 10 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

### ***Modalités d'application :***

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus. Dans les autres zones en cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'appliquent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

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

### ***Obligation de planter :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des essences locales. L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre pour l'implantation des constructions et l'emplacement des plantations à faire.

20 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre et sera planté d'arbres et d'arbustes.

Les clôtures devront être doublées d'arbustes à feuilles persistantes sur toute leur longueur.

Les espaces libres de la marge de recul, les aires de stationnement, et les espaces libres en dehors des voies doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et seront traitées préférentiellement en espace perméable.

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

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

Sans objet.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UE.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

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

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

## **CHAPITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

---

Cette zone est destinée à accueillir des équipements publics, d'enseignement, de sport, et de loisirs.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature , leur importance, leur aspect et leur nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UL2.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement.
- Les installations ou établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'ouverture et l'extension de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.

#### **ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient attenantes ou intégrées à la construction à usage d'activité, et exclusivement destinées à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies, etc...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes ERDF/GRDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.

## **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### **1- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

La RD156 est de type 3 en limite de Galluis

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y faire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

La RD 155 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y faire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

### **2- Bandes de protection des lisières forestières**

Une partie de la zone UL est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.

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

### **ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme et avoir un minimum de 6 m. de largeur de chaussée.

#### ***II - Voirie***

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 8 m. de largeur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***Rappel***

Tout projet d'aménagement ou de construction devra être adapté à la capacité des réseaux existants.

#### ***I - Eau***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

#### ***II - Assainissement***

##### **1.Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le SIAB (syndicat intercommunal d'assainissement du Breuil) ou la commune en détermine les caractéristiques.

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

##### **2.Eaux pluviales**

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

#### ***III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution***

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

#### ***IV - Fourreaux en attente***

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

#### ***V - Collecte des déchets***

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

### **ARTICLE UL.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UL.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent respecter les marges de recullement suivantes : 10m de l'alignement pour les voies départementales, 6m pour les autres voies.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement à condition que leur hauteur soit inférieure à 3.50m à l'égout du toit.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

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

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12,00 m. au faîte, et 9m en cas de toiture terrasse.

## **ARTICLE UL.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, etc, ...

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations du PNR figurant en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE UL.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

### ***Normes de stationnement :***

#### **1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place minimum pour les constructions < 30m<sup>2</sup> SDP
- 2 places minimum pour les constructions comprises entre 30m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> SDP
- Au-delà de 100m<sup>2</sup>SDP, 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> dont une place intégrée dans la construction.

#### **2. Pour l'enseignement supérieur : 20pl/classe**

#### **3. Pour l'enseignement du 2<sup>nd</sup> degré : 4 pl/classe**

#### **4. Pour les autres occupations : 50% de la SDP (stationnement et accès compris)**

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent à l'intérieur de la propriété, les espaces à réserver pour le stationnement, les manœuvres, les opérations de chargement et de déchargement des camions et des divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places commandées sont interdites.

#### **Normes de stationnement vélo :**

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé :

- la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.
- au moins 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureau, il est recommandé au moins 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les écoles primaires, il est recommandé au moins 1 place pour 12 élèves.

Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, il est recommandé au moins 1 place pour 5 élèves.

#### **Rappel :**

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur. Elles doivent être conçues de manière à permettre une fonctionnalité réelle pour leur utilisateur en matière d'usage et de manœuvreabilité (sans gêne les unes par rapport aux autres). Au-delà de la création de 2 places, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place, sauf en cas d'implantation à l'*alignement*.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 10 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015

relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

***Modalités d'application :***

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Dans les autres zones en cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'appliquent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

## **ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

***Obligation de planter :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des essences locales.

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre pour l'implantation des constructions et l'emplacement des plantations à faire.

Les surfaces d'espaces libres de toute construction et utilisation du sol devront être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par tranche de 200m<sup>2</sup>.

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

### **ARTICLE UL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Néant

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UL.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE UL.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

### **CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

---

La zone 1AU correspond à une zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est intégrée dans les pièces du PLU.

### **ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect et leur nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions à usage de commerce d'une Surface De Plancher Supérieure à 200 m<sup>2</sup> SDP.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les antennes de télécommunication et téléphonie mobile.

## **ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes
- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

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

### **ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme.

#### ***II - Voirie***

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 8 m. Cette emprise pourra être réduite à 5m dans le cas de voies à sens unique.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 4m de largeur.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour. Les ronds-points devant avoir un diamètre minimum de 20 m.

## **ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute création ou extension de réseaux dans les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation sera à la charge du demandeur.

### ***I - Eau***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### ***II - Assainissement***

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le SIAB (syndicat intercommunal d'assainissement du Breuil) ou la commune en détermine les caractéristiques.

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

#### **2. Eaux pluviales**

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

### ***III - Gaz - Electricité - Téléphone – Télédistribution- Eclairage public***

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

### ***IV - Fourreaux en attente***

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

#### **V - Collecte des déchets**

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

### **ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m. En bordure de la rue de Boissy-sans-Avoir, les constructions observeront une marge de recul de 6m minimum.

Les constructions type loggias, escaliers, saillies à partir du 1<sup>er</sup> étage sont autorisés dans la marge de recul.

### **ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la limite séparative, seront obligatoirement aveugles.

En cas de recul de la construction par rapport aux limites séparatives, la distance doit être au moins égale à :

- 2,50m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture, exception faite pour les ouvertures de dimension inférieure à 0.25m<sup>2</sup>.
- 4 m dans les autres cas

### **ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Pour les implantations de constructions non contigües, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définie à l'article 1AU.10, sans être inférieure à 6m.

Cette distance est ramenée à 4m. pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture, pour les parties de constructions dont la dimension des baies est inférieure à 0.25m<sup>2</sup>, et pour les parties de construction non destinée à l'habitation (garage, abris de jardin, etc, ...) qui comportent une ou des ouvertures de baie ouvrante.

### **ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

### **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les prescriptions de hauteur des constructions sont définies sur le plan de zonage du PLU.

- Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 4,50 m maximum au faîte.

### **ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

En aucun cas les matériaux tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc... ne pourront rester apparents.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont de couleur uniforme et devront respecter la palette de couleur de la Charte du PNR (La charte de couleur du PNR se trouve en annexe du règlement).

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations du PNR figurant en annexe du présent règlement.

### **Clôtures**

Les clôtures sur les voies auront une hauteur maximale de 1.80m. La partie minérale de la clôture quand elle existe est limitée à 1 mètre de hauteur. La partie supérieure ne peut comporter aucun élément défensif susceptible de provoquer un accident mortel.

### **Choix des couleurs**

La charte de couleur annexée à la charte du PNR doit servir de référence au choix de couleur des matériaux et ouvrages.

### **ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

***Rappel :***

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

***Normes de stationnement :***

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum pour les constructions < 30m<sup>2</sup> SDP

2 places minimum pour les constructions comprises entre 30m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> SDP

Au-delà de 100m<sup>2</sup> SDP, 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> dont une place intégrée dans la construction.

Places visiteurs : 0.2 par logement pour les constructions groupées ou opérations de plus de 10 logements.

Constructions à usage d'habitation collective : 50% du stationnement sera trouvé en sous-sol

1. Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat de commerce 1 place

de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SDP Restaurants :

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

2. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

1 place de stationnement pour 2 chambres

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

***Obligation de planter (disposition applicable sur l'ensemble de la zone) :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des essences locales. L'implantation d'espèces végétales dites intrusives est proscrite. (Les essences locales et les espèces végétales dites intrusives selon la Charte du PNR sont listées en annexe)

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre pour l'implantation des constructions et l'emplacement des plantations à faire.

20 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts. Cet article s'applique dans le cas de permis de construire groupé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement.

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

### **ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Non règlementé.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE 1AU.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE 1AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEp**

---

Cette zone est destinée à permettre la réalisation de quelques équipements ou activités de loisirs en lien avec la jardinerie sous forme d'opérations d'aménagement exemplaire en termes de développement durable. Elle fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation lors de son ouverture à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par l'élaboration d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, dans un délai de 5 ans maximum, qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme.

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

##### **ARTICLE 1AUEp.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sans objet

##### **ARTICLE 1AUEp.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Sans objet

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

##### **ARTICLE 1AUEp.3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

##### **ARTICLE 1AUEp.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

##### **ARTICLE 1AUEp.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.**

Sans objet

##### **ARTICLE 1AUEp.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sans objet

##### **ARTICLE 1AUEp.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

##### **ARTICLE 1AUEp.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Sans objet

**ARTICLE 1AUEp.9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 1AUEp.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 1AUEp.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUEp.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

**ARTICLE 1AUEp.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AUEp.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet

**SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

**ARTICLE 1AUEp.15 – DEPASSEMENT DU C.O.S**

sANS OBJET

**ARTICLE 1AUEp.16 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT  
DES INFRASTRUCTURES ET DU SERVICE PUBLIC**

Sans objet

# **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

## **CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

---

Il s'agit de la zone agricole.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute construction ou installation qui ne serait pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- L'implantation des installations classées autres que celles autorisées à l'article A2.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- Les antennes de télécommunication et téléphonie mobile.

## **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans une limite de 25% de la Surface de Plancher supplémentaire par rapport à la SDP existante à la date d'approbation du PLU. Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans un rayon de 30m autour des bâtiments existants.
- Les installations classées quel que soit leur régime lié à l'activité agricole sous réserve de respecter les conditions d'implantation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions, installations et aménagements strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation...).
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole, hydraulique et forestière et à but d'isolement acoustique.

- De part et d'autre de la RN12, les installations de stockage de déchets inertes régis par l'article L541-30-1 du Code l'Environnement, dans le cas de justification paysagère ou de protection antibruit ou de reprofilage de terrain agricole dans les secteurs répertoriés au plan de zonage par une étoile.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes ERDF/GRDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.
- Les constructions d'intérêt collectif de service public sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement.

## **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### **1- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

La RN12 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y faire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

La RD156 est de type 4 et de type 3 en entrée Est de la commune

Dans une bande de 30 mètres (100m pour la partie classée en type 3 en limite avec Galluis à l'est de La Queue lez Yvelines) de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y faire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

La RD155 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y faire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

### **2- Espaces boisés**

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.

### **3- Zones humides**

Dans les secteurs identifiés en zones humides au plan de zonage, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être refusées :

- si les exhaussements et les affouillements du sol envisagés ne sont pas strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone et sur l'emprise stricte de l'aménagement prévu ;
- si les terres de remblais sont des matières inertes ;

- si les aménagements ne font pas l'objet d'une bonne insertion paysagère ;
- si les aménagements ont pour conséquence le comblement d'une zone humide ;
- si l'objet est la création d'un nouvel ouvrage hydraulique de drainage (fossé..). »

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

### **ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### ***II - Voirie***

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

### **ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***I - Eau***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

#### ***II – Assainissement***

##### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le SIAB (syndicat intercommunal d'assainissement du Breuil) ou la commune en détermine les caractéristiques.

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

## 2. Eaux pluviales

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

## ***III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution***

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

## ***IV - Fourreaux en attente***

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

## **ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX RIVES DES RUS**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RN12
- 10 m de l'alignement des routes départementales et par rapport aux rives des rûs.
- 6 m de l'alignement des autres voies

Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les équipements communaux et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes ERDF/GRDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

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

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

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

Les constructions devront être soient accolées, soient éloignées les unes des autres de 8 m minimum et 15 m maximum.

#### **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,00 m. au faîte et 9m dans le cas de toiture terrasse sauf pour les équipements publics communaux et d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche sont interdits. Les constructions s'attacheront à respecter les recommandations du guide du PNR.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations du PNR figurant en annexe du présent règlement.

Les terrains non bâties, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

## **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum pour les constructions < 30m<sup>2</sup> SDP

2 places minimum pour les constructions comprises entre 30m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> SDP

Au-delà de 100m<sup>2</sup> SDP, 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> dont une place intégrée dans la construction.

## **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***Obligation de planter***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ou par des essences locales. L'implantation d'espèces végétales dites intrusives est proscrite. (Les essences locales et les espèces végétales dites intrusives selon la Charte du PNR sont listées en annexe)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50m<sup>2</sup> de terrain.

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

### **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE A.15 – DEPASSEMENT DU C.O.S**

Sans objet.

### **ARTICLE A.16 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES INFRASTRUCTURES ET DU SERVICE PUBLIC**

Sans objet

## **CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger.

Elle comprend un secteur Na, Nb et un secteur N\*.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article N2.
- Les ouvertures ou extensions de carrières.
- Les campings et caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux combustibles solides ou liquides et plus généralement toute installation classée pour la protection de l'environnement, les dépôts des matériaux, les matériaux de démolition.
- L'implantation des installations classées excepté celles autorisées en N2.
- Toute construction nouvelle (exception faite pour la reconstruction en cas de sinistre et pour les installations et extensions autorisées à l'article N2).
- Les antennes de télécommunication et téléphonie mobile.

### **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à la SDP existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant.
- Dans le secteur Na, l'aménagement d'un golf et les installations et activités liées à son l'exploitation et l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et dans la continuité du bâtiment existant tel que figuré au plan de zonage par les fenêtres de constructibilité.
- Dans le secteur Nb, une construction supplémentaire par rapport à la situation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher ; Cette construction devra s'implanter dans la fenêtre de constructibilité définie au plan de zonage.
- Dans le secteur N\* identifié au plan de zonage, les installations et aménagements en lien avec l'activité de jardinerie (volière, abris et locaux techniques en bois...), ainsi que les terrasses en bois et les pergolas.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole, hydraulique et forestière et à but d'isolement acoustique.

- Les exhaussements et affouillements de terrain permettant le stationnement en tenant compte de l'environnement immédiat ou l'aménagement d'ouvrage ou d'installation liés à la fête communale sans modification de la perméabilité au sol dans le secteur identifié au plan de zonage.

## Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

### 1- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres d'un Espace Boisé Classé.

2- Une partie de la zone N est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF de 1994 qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas et sauf fenêtre de constructibilité définie au plan de zonage.

3- Classement en forêt de protection du massif de Rambouillet. La zone N est concernée par le classement en forêt de protection du massif de Rambouillet.

### 4- Zones humides

Dans les secteurs identifiés en zones humides au plan de zonage, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être refusées :

- si les exhaussements et les affouillements du sol envisagés ne sont pas strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone et sur l'emprise stricte de l'aménagement prévu ;
- si les terres de remblais sont des matières inertes ;
- si les aménagements ne font pas l'objet d'une bonne insertion paysagère ;
- si les aménagements ont pour conséquence le comblement d'une zone humide ;
- si l'objet est la création d'un nouvel ouvrage hydraulique de drainage (fossé..). »

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

#### *I - Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## ***II - Voirie***

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 6 m. de largeur.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***I - Eau***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ***II – Assainissement***

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le SIAB (syndicat intercommunal d'assainissement du Brueil) ou la commune en détermine les caractéristiques.

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

## 2. Eaux pluviales

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur du syndicat (SIAB) annexé au PLU à titre informatif.

## ***III - Electricité - Téléphone - Télédistribution***

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

## ***IV - Fourreaux en attente***

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

## ***V - Collecte des déchets***

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

## **ARTICLE N.5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX RIVES DES RÜS**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RN12
  - 10 m de l'alignement des routes départementales et par rapport aux rives des rûs.
  - 6 m de l'alignement des autres voies
- Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les équipements communaux et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes ERDF/GRDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

Les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc,

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

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6m.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain devra être au minimum de 8m et au maximum de 15m.

## **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m. au faîte et 9 m dans le cas de toiture terrasse en zone N. Dans le secteur Na, la hauteur des bâtiments ne pourra pas dépasser la hauteur des bâtiments existants antérieurement.

## **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en

harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations du PNR figurant en annexe du présent règlement.

Dans le secteur Nb, la construction nouvelle devra respecter l'intérêt paysager des lieux conformément à la charte du PNR.

## **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### *I - Espaces boisés classés*

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

### *II - Obligation de planter*

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations locales.

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

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

### **ARTICLE N.14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE N.15 – DEPASSEMENT DU C.O.S**

SANS OBJET

### **ARTICLE N.16 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES INFRASTRUCTURES ET DU SERVICE PUBLIC**

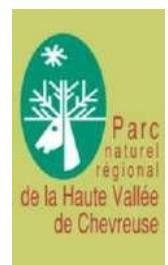
Sans objet



# **ANNEXES**

## **ANNEXE 1**

### **LISTE DES ESPECES VEGETALES CONSIDERES COMME INVASIVES**



Mimosa (acacia dealbata)  
Erable negundo (acer negundo)  
Ambroisie à feuilles d'armoise (Ambrosia artemisiifolia)  
Aster à feuilles lancéolées (Symphyotrichum lanceolatum)  
Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera)  
Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)  
Buddleia de David ou arbre à papillon (Buddleja davidii)  
Cerisier tardif (prunus serotina)  
Elodée du Canada (Elodea canadensis)  
Herbe de la pampa (Cortaderia selloana)  
Jussie rampante (Ludwigia peploides)  
Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora)  
Myriophylle du Brésil (Myriophyllum brasiliense)  
Renouée du Japon (Reynoutria japonica)  
Renouée de Sakhaline (Reynoutria sachalinensis)  
Rhododendron (Rhododendron ponticum)  
Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)  
Verges d'or (Solidago gigantea ou canadensis)

## **ANNEXE 2**

### **LISTE DES ESPECES ANIMALES CONSIDERES COMME INVASIVES :**

Parmi les poissons sont concernées :

Le Silure glane (Silurus glanis)  
Le poisson-chat (Ictalurus melas)  
Le Sandre (Stizostedion lucioperca)  
La Grenouille taureau (Rana catesbeiana)  
Et la Tortue de Floride (Trachemys scripta elegans)

Ainsi que les coccinelles d'origine asiatique (Harmonia axydiris)



## ANNEXE 3

### ESSENCES D'ARBRES, ARBUSTES ET POMMIERS PRECONISES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL

#### **Essences d'arbres**

- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Alisier terminal (*Sorbus torminalis*)
- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre vert (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Ceriser à grappes (*Prunus padus*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme champêtre (*Ulmus minor*)
- Peuplier blanc (*Populus alba*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule fragile (*Salix fragilis*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tremble (*Populus tremula*)

## Essences d'arbustes

---

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
  - Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
  - Amélanchier des bois (*Amelanchier vulgaris*)
  - Aubépine (*Crataegus monogyna*)
  - Bourdaine (*Frangula alnus*)
  - Buis (*Buxus sempervirens*)
  - Charme commun (*Carpinus betulus*)
  - Cassis (*Ribes nigrum*)
  - Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
  - Cornouillier sanguin (*Cornus sanguinea*)
  - Erable champêtre (*acer campestre*)
  - Eglantier (*Rosa canina*)
  - Framboisier (*Rubus ideaus*)
  - Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
  - Groseillier commun (*Ribes rubrum*)
  - Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*)
  - Hêtre vert (*Fagus sylvatica*)
  - Houx commun (*Ilex aquifolium*)
  - If (*Taxus baccata*)
  - Laurier tin (*Viburnum tinus*)
  - Lilas commun (*Syringa vulgaris*)
  - Mûrier sauvage (*Rubus fructicosus*)
  - Néflier (*Mespilus germanica*)
  - Noisetier coudrier (*Corylus avellana*)
  - Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
  - Pommiers à fleurs (*Malus sargentii*)
  - Poirier commun (*Pyrus communis*)
  - Prunellier (*Prunus spinosa*)
  - Saule roux (*Salix atrocinerea*)
  - Saule à oreillettes (*Salix aurita*)
  - Seringat (*Philadelphus*)
  - Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
  - Sureau noir (*Sambucus nigra*)
  - Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

## **ANNEXE 4**

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie approchée</b>
1	Elargissement de la voie communale	Commune	1934 m <sup>2</sup>
2	Création d'une voie communale	Commune	2562 m <sup>2</sup>

## **ANNEXE 5**

### LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE REMARQUABLE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE DU CODE DE L'URBANISME

1. Les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

	<b>Type</b>	<b>Localisation</b>
1	Platanes	Avenue des platanes (entrée de ville Est et Ouest)
2	Chêne	Angle rue nationale / rue du Président Coty
3	Chênes	33 rue du président Coty
4	Tilleul	Rue nationale – Place du Marché
5	Tilleul	Place de l'église
6	Tilleul	Angle rue du Président Coty et rue de roseraie

7	Hêtre pourpre	6 rue de la Gare
8	Marronnier	4 rue du président Coty
9	Cèdre	109 ter rue nationale
10	Cèdre et platane, allée de chênes	Golf et entrée de golf
11	Chêne	Forêt de Rambouillet
12	Cèdre	Rue de la Gare
13	Tilleul	Rue de la Gare

## 2. Les espaces verts à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

	Type	Localisation
14	EVP	Rue de la Gare
15	Fond de jardins (EVP)	Rue Christian Lazard
16	EVP	Rue nationale
17		
18		
19		

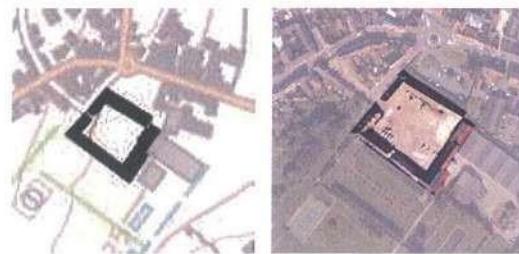
### 3. Les bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

	Type	N° parcelle	Référence si référencé au PNR
1	Château de la Couharde (son parc, son cèdre et ses dépendances)	3, 9, 10, 12, 18	Que 51
2	Villa et murs de clôture	155	
3	Maison de notable et ses annexes, jardins et murs de clôture	156	Que 50
4	Villa et murs de clôture	208	
5	Maison rurale	185	
6	Villa	194	Que 09
7	Maison de notable	91	Que 08
8	Villa	210	
9	Maison rurale	222	
10	Maison de notable	119	Que 07
11	Ensemble de maisons de bourg	48	Que 15
12	Ensemble de maisons de bourg	60, 175, 543	Que 18
13	Maison de notable	7 et 163	Que 04
14	Maison de notable	129	
15	Maison de notable	150	Que 02
16	Maison de notable	160	
17	Mur et porche (ancien château)	439	
18	Ancienne école	585	
19	Eglise	586	Que 36
20	Maison rurale	8	Que 35
21	Ensemble de maisons de bourg	123, 124, 23, 127, 128, 25, 26, 27, 28, 29, 132, 131, 31, 32, 33, 34	Que 23
22*	Ensemble bâti cours des logis	38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 137	Que 27
23	Maison rurale	110, 111, 112	

24	Maison rurale	180	
25	Villa	40	Que 52
26	Rue de la Gare, maisons en pierre meulière	33, 35, 335, 204, 182, 197, 169, 167, 164, 139, 140, 141, 163, 160, 590, 591, 159, 552	Que 53, 54 et 56
27	Villa	201	
28	Villa	500	
29	Ferme	159	
30	Maison rurale	155	
31	Ferme	105	Que 43
32	Maisons rurales	288, 97, 98, 135, 321, 93, 322, 179, 178, 156, 67, 66, 68, 65, 64, 207, 157, 158, 145, 62, 323, 324, 152, 84, 136, 327, 126, 183, 184, 81, 328, 78, 77, 73, 74, 72, 71, 269, 59, 148	Que 45, 44 et 38
33	Ensemble de maisons de bourg	300	Que 46
34	Maison rurale	235 et 272	
35	Captage d'eau	128	

\*Fiches de prescription et de préconisation (page suivante)

# 1 Ferme centre-bourg



## Situation de la ferme dans le territoire de la commune :

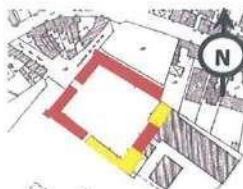
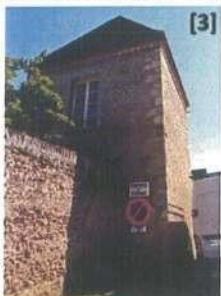
La ferme est située en centre-bourg de La Queue-lez-Yvelines, à l'emplacement d'un ancien château. Elle est aujourd'hui le siège administratif des jardineries Poullain.

## Eléments d'histoire :

*! Les données historiques sont issues des documents que possède le Parc sur la commune de La Queue-lez-Yvelines et des observations des cartes anciennes et de terrain. Elles mériteraient d'être complétées par des recherches en archives.*

Ferme de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle\*. Il reste de l'ancien château deux tourelles d'angle carrées à jeu de brique du XVI<sup>e</sup> siècle [3]. L'aile de fond de cour et deux bâtiments en retour sont postérieurs à 1818 (Cadastral Napoléonien) [2].

\*Le plan d'Intendance [1] montre qu'en 1778 un élément organisé sur une cour selon la même configuration que la ferme existe déjà mais la mention « château » semble y être apposée. Il n'est pas possible en l'état des recherches de déterminer si cette mention renvoie à la réalité du lieu ou à sa détermination historique et d'usage comme cela arrive parfois sur les plans anciens, et le plan n'est pas assez précis pour que l'on puisse dire s'il s'agit ou non des bâtiments de la ferme, ou si les bâtiments actuels sont venus se greffer sur du bâti plus ancien. C'est pourquoi la mention « fin du XVIII<sup>e</sup> siècle » n'est pas ici précisée. De plus amples recherches et une observation intérieure du bâti seraient nécessaires.



Bâtiments existants en 1818 (CN)  
XIX<sup>e</sup>, post. à 1818



## Caractéristiques architecturales :



**Logis :** à l'origine le logis était, à l'instar de l'ensemble des bâtiments de la ferme, composé de volumes simples. La façade sur cour a été très remaniée et le corps central surélevé en toiture. Le logis conserve tout de même un escalier extérieur en pierre situé sur le mur pignon et permettant l'accès à ce qui était auparavant un grenier.



**Etables :** transformées en bureau, ajout/modifications d'ouvertures et changement des rythmes en façade. Crédit de lucarnes sur la toiture auparavant aveugle (les greniers étaient desservis par des fenêtres gerbières).



**Bâtiment agricole :** Transformé. Ce bâtiment a toutefois conservé sa toiture peu pentue à deux versants et rives saillantes de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Traces d'un bel enduit ancien et chaînes d'angle.



**Grange :** Un volume intérieur unique, le bâtiment n'est donc ouvert sur l'extérieur que par une porte charretière centrale. 2 baies latérales probablement ajoutées pour faciliter l'engrangement. Toiture à deux versants totalement aveugle.



**Charreteries (2) :** Structures semi ouvertes sur poteaux de bois portant fermes. Ouverts totalement sur cour et aveugles sur les murs pignons et façade arrière.



**Accès à la ferme :** Accès principal dans l'axe de la cour des Logis. Reste une porte piétonne cintrée ; accès secondaire sous porche dans le même axe en fond de cour.



**Bergeries :** Bâtiment très transformé par l'ajout de nombreuses ouvertures sur cour, sur rue, en toiture et sur ses façades. Ont néanmoins été conservées les formes simples et la planéité des façades et toitures (pas d'éléments en saillie tels que des porches ou des lucarnes).

## Préconisations :

### 1. Préserver la cohérence de l'ensemble

- La ferme constitue un tout cohérent : toute intervention sur l'une des parties influe sur l'ensemble. Par conséquent, aucune intervention ne pourra être réalisée sans lien avec une réflexion globale sur les lieux.
- Les bâtiments situés en pourtour de cour forment un front bâti quasi ininterrompu à maintenir.
- Les bâtiments sont tournés vers l'espace central (cour) et présentent donc en extérieur des façades postérieures. Cette hiérarchie doit être préservée et les bâtiments devront demeurer presque aveugles sur leur façade et toiture postérieures.
- L'accès à la ferme se fait par une entrée principale et par une voie secondaire située sous un porche dans le même axe en fond de cour. Ces circulations ne devront pas être modifiées ; il ne pourra être aménagé aucun autre chemin d'accès.

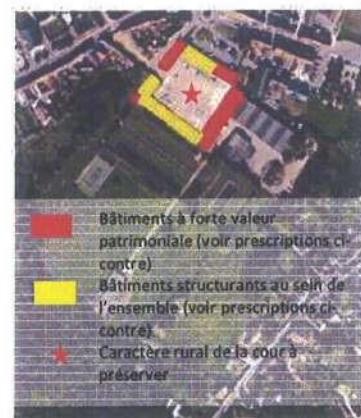


### 2. Maintenir une cour rurale

- La cour est un espace central unique vers lequel sont tournés les bâtiments. Elle organise et structure la vie et les déplacements au sein du corps de ferme et ne doit pas, de ce fait, être divisée.
- La cour est un espace intégralement inconstructible.
- La cour ne pourra pas être imperméabilisée ou faire l'objet d'un traitement mettant en cause sa dimension rurale.

### 3. Préserver la lecture du passé agricole des bâtiments

- Les caractéristiques architecturales décrites précédemment devront être préservées et plus précisément :
  - Bâtiments à forte valeur patrimoniale (en rouge sur la vue ci-contre) : il s'agit des deux tourelles XVI<sup>e</sup> siècle, des écuries situées en entrée de cour, des charreteries, du porche du fond de cour et de la grange de l'aile gauche. Ces bâtiments sont les mieux préservés de l'ensemble. Ils ne pourront être détruits. Les enveloppes (toitures et façades) de ces bâtiments devront être conservées en l'état.
  - Bâtiments structurants au sein de l'ensemble (en jaune sur la vue ci-contre) : Ces bâtiments ont fait l'objet de modifications mais demeurent importants dans la structuration et la cohérence de la ferme. Ils ne pourront être détruits, leurs formes et proportions devront être respectées (pas de transformations structurelles : surélévation, épaissement, modifications des formes des toitures...).



## 2 Cour des Logis



### Situation de la cour dans la commune :

La cour des Logis se situe en centre-bourg, entre l'impasse de la Ferme et la rue Nationale. Elle est ouverte de part et d'autre sur ces deux voies.

### Eléments d'histoire :

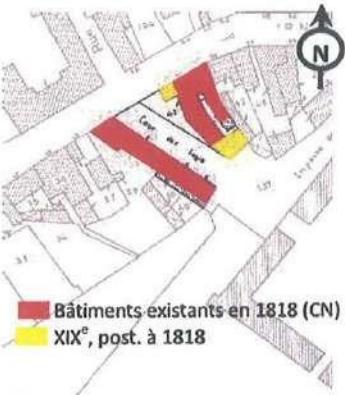
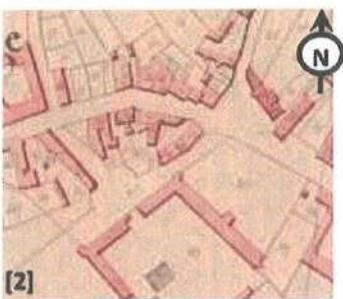
*! Les données historiques sont issues des documents que possède le Parc sur la commune de La Queue-lez-Yvelines et des observations des cartes anciennes et de terrain. Elles mériteraient d'être complétées par des recherches en archives.*

Le lotissement de la cour daterait du XVIII<sup>e</sup> siècle, mais il est difficile de préciser cette datation.

Selon le Flohic (*Patrimoine des Yvelines*), « l'ancienne avenue du château est lotie au XVIII<sup>e</sup> siècle par la famille de Prez de Laqueue. Les maisons qui la bordent constituent un exemple représentatif de l'habitat de l'époque. La première maison est construite en 1754 pour le tailleur du village ». (Sources inconnues – à vérifier)

Si l'on regarde les plans anciens, la cour n'apparaît sur le Plan d'Intendance (1778) [1] que sous la forme d'un passage reliant le château à la route principale de La Queue. Quelques constructions éparses existent seulement de part et d'autre à cette date.

En 1818 (Cadastre Napoléonien [2]), la plupart des bâtiments existant aujourd'hui est bâtie, vraisemblablement à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, lorsque le centre-bourg de La Queue-lez-Yvelines fait l'objet de nombreuses constructions (reprise d'éléments préexistants ?). Seule la partie en retour d'équerre sur la rue Nationale de la maison située à droite (lorsque l'on a la ferme dans le dos) et la grange de cette même maison sont postérieures à ce cadastre. Ces corps de bâtiments peuvent toutefois être datés du XIX<sup>e</sup> siècle.



## Caractéristiques architecturales



**Entrée de la cour côté rue Nationale :** une haie vient aujourd'hui rompre visuellement la perspective qui existait encore il y a quelques dizaines d'années.



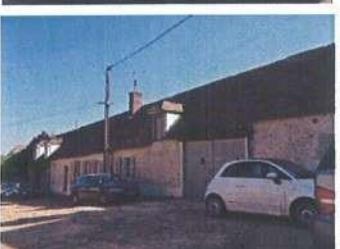
**Maison rurale :** Voir ci-après (fiche 2bis)



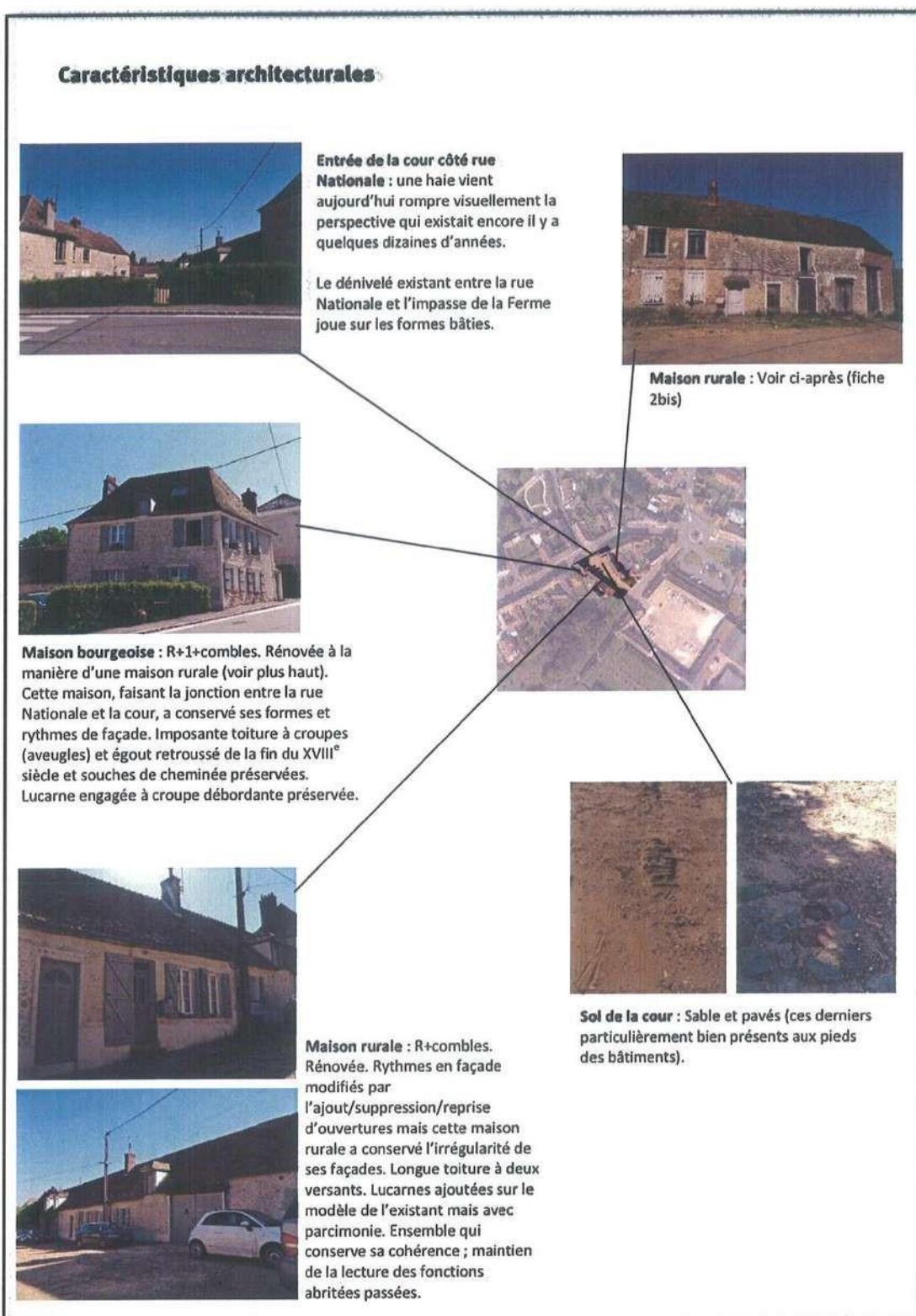
**Maison bourgeoise :** R+1+combles. Rénovée à la manière d'une maison rurale (voir plus haut). Cette maison, faisant la jonction entre la rue Nationale et la cour, a conservé ses formes et rythmes de façade. Imposante toiture à croupes (aveugles) et égout retroussé de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et souches de cheminée préservées. Lucarne engagée à croupe débordante préservée.



**Maison rurale :** R+combles. Rénovée. Rythmes en façade modifiés par l'ajout/suppression/reprise d'ouvertures mais cette maison rurale a conservé l'irrégularité de ses façades. Longue toiture à deux versants. Lucarnes ajoutées sur le modèle de l'existant mais avec parcimonie. Ensemble qui conserve sa cohérence ; maintien de la lecture des fonctions abritées passées.



**Sol de la cour :** Sable et pavés (ces derniers particulièrement bien présents aux pieds des bâtiments).



### Préconisations :

#### 1. Préserver les vues

- La cour est ouverte sur la rue Nationale et sur l'impasse de la Ferme. Elle crée un axe et forme une perspective entre l'entrée de la ferme et la rue des Graviers. Ces deux extrémités doivent rester ouvertes. Elles sont inconstructibles.
- Les bâtiments situés de part et d'autre forment deux alignements bâti qui cadrent le regard : ces ensembles doivent être préservés, les bâtiments ne pourront pas être détruits.



#### 2. Maintenir une cour rurale

- La cour est bordée de maisons rurales. Les travaux réalisés sur ces bâtiments devront respecter leurs caractéristiques typologiques et architecturales.
- La cour ne pourra pas être imperméabilisée ou faire l'objet d'un traitement mettant en cause sa dimension rurale.

#### 3. Maintenir la cohérence de l'ensemble

- La cour constitue un tout cohérent : toute intervention sur l'une des parties influe sur l'ensemble. Par conséquent, aucune intervention ne pourra être réalisée sans lien avec une réflexion globale sur les lieux.
- La cour est un espace central unique vers lequel sont tournés les bâtiments. Elle ne doit pas être divisée ou cloisonnée.
- La cour est un espace intégralement inconstructible.

#### 4. Préserver les caractéristiques typologiques et architecturales des bâtiments

- Les caractéristiques architecturales décrites précédemment devront être préservées et plus précisément :
  - **Bâtiments à forte valeur patrimoniale** (en rouge sur la vue ci-contre) : maison rurale « dans son jus » faisant l'objet d'une fiche spécifique (2bis). Cette maison ne pourra pas être détruite. Elle ne pourra pas faire l'objet de travaux autres que ceux visant à sa restauration et à son entretien. Ses enveloppes extérieures (façades et toitures) ne pourront être transformées.
  - **Bâtiments patrimoniaux intéressants** (en orange sur la vue ci-contre) : maisons ayant fait l'objet de transformations mais qui conservent un intérêt patrimonial avéré. Ces bâtiments ne pourront pas être détruits et ne pourront pas faire l'objet de transformations structurelles (surélévation, épaissement, modification des formes des toitures...). La réutilisation d'ouvertures existantes sera privilégiée. Les créations d'ouvertures devront rester minimales et seront réalisées sur les façades et toitures arrières. Elles seront réalisées dans le respect des rythmes existants ; les ouvertures seront plus hautes que larges. Sur les parties anciennement dédiées aux fonctions agricoles, seront privilégiées les fenêtres à un vantail et les volets seront pleins, à un battant, sans écharpe. Sur les parties à l'origine dédiées à l'habitation, les fenêtres auront deux vantaux, les volets seront pleins, à deux battants, sans écharpes. Dans tous les cas, pas de volets roulants.
  - **Bâtiment structurant au sein de l'ensemble** (en jaune sur la vue ci-contre) : maison de bourg ne faisant pas partie de la cour puisque son entrée se fait par la rue Nationale mais qui joue un rôle dans la cohérence de l'ensemble. Ne devra pas être détruite (*voir préconisations sur ce bâtiment dans le cadre de la fiche 3 sur l'ilot*). Son traitement devra prendre en compte sa double situation (rue Nationale/ensemble de maisons de bourg et cour des Logis/ensemble rural).



# 2bis

## Maison rurale



### Caractéristiques architecturales :



**Maison rurale** : R+1+combles non aménagés. Maison rurale bâtie à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, ajout de la grange au XIX<sup>e</sup> siècle.

L'étude menée actuellement sur les 51 communes du PNR sur cette thématique a montré que les maisons rurales constituent un patrimoine particulièrement transformé. Cet élément, dans son jus, constitue donc un patrimoine exceptionnel.

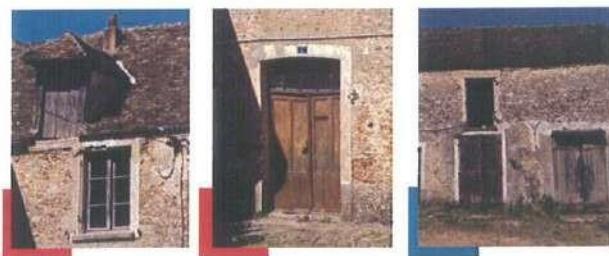
Tout en longueur, cette maison rurale se caractérise par l'irrégularité des rythmes des ouvertures en façade, qui sont le reflet des fonctions passées qu'elle abritait :



- En rouge : habitation. Se repère aux ouvertures plus nombreuses, ici organisées en travées, et à la souche de cheminée qui permet de repérer la pièce à feu. Grenier ouvert par l'unique lucarne de la maison.
- En bleu : les étables (sens générique) au rez-de-chaussée, uniquement ouvertes par des portes dimensionnées pour les animaux. Grenier à foin accessible par une fenêtre gerbière en partie supérieure de la façade (toiture non percée de ce fait).
- En jaune : grange, ouverte uniquement par une porte charretière. Toiture aveugle.



- Les façades ne présentent pas d'éléments en saillie. La grange, corps de bâtiment ajouté, a été construite dans la continuité du logis et des étables. Une même ligne de corniche court sur toute la longueur de l'élément.
- Longue toiture à deux versants ; seule la grange se désolidarise au faîte du fait de ses volumes (plus profonde que le reste du bâti). L'unique élément émergeant sur ces toitures est donc la lucarne, unique ouverture en toiture et qui constitue également un élément aux formes très simples.



#### De gauche à droite :

- Lucarne à croupe débordante engagée = accès au comble avec système de poulie (disparu)
- Fenêtre d'habitation
- Porte d'habitation
- Fenêtre gerbière = accès au grenier pour les hommes et les fourrages
- Portes dimensionnées pour les animaux
- Porte charretière = engrangement

**Les ouvertures** : leur nombre, situation en façade ou toiture, forme et dimensions répondent à des besoins fonctionnels. C'est essentiellement par celles-ci que l'on peut lire l'usage passé des bâtiments, que l'on peut les caractériser. Une attention particulière doit y être apportée. *Il est important de bien observer chaque ouverture et de ne pas tomber dans le systématisation à ce sujet (lucarnes capucines, fenêtres petits bois... ne sont pas toujours adaptées et peuvent être aussi dénaturantes que des châssis de toit).*

### **Préconisations :**

Cette maison présente un intérêt patrimonial exceptionnel. Il est en effet très rare de trouver aujourd’hui une maison rurale dans son jus. Il est donc important de pouvoir sauvegarder cet élément et d’avoir à son sujet une démarche de restauration plutôt que de rénovation :

- Les enveloppes extérieures (façades et toitures) ne pourront pas être modifiées, c'est-à-dire qu'elles ne devront être transformées ni structurellement (pas de surélévation, d'épaisseur du bâti, de modification des formes des toitures...), ni dans les rythmes des façades (pas de création de nouvelles ouvertures, pas de modification des formes ou des proportions des ouvertures existantes).
- Utiliser les ouvertures existantes pour faire entrer de la lumière en cas de besoin et favoriser des destinations qui s'intègrent bien dans ce type de bâti sans nécessiter de transformations.
- Sur les parties anciennement dédiées aux fonctions agricoles et greniers (fenêtre gerbière et lucarne), seront privilégiées les fenêtres à un vantail ; les volets seront pleins, à un battant, sans écharpe. Pas de vitres à petits bois.
- En cas d'utilisation des accès aux étables ou à la grange pour faire entrer de la lumière (vitrage), les portes seront conservées ou remplacées par des panneaux de bois similaires aux portes actuelles. Pas de vitres à petits bois.
- Sur les parties à l'origine dédiées à l'habitation, les fenêtres demeureront similaires à celles actuellement en place, les volets seront pleins, à deux battants, sans écharpes.
- Les menuiseries ne seront pas blanches. Les volets roulants sont interdits.
- Pas de volets roulants.

### 3 îlot / carrefour rue Nationale et imp. de la Ferme



#### Situation sur le territoire de la commune :

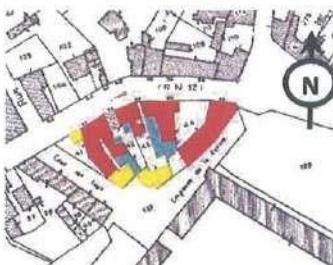
Îlot triangulaire situé en centre-bourg entre la rue Nationale, l'impasse de la Ferme et la cour des Logis.

#### Eléments d'histoire :

Constitution de cet élément dans le cadre de l'importante transformation du centre-bourg de La Queue-lez-Yvelines à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle avec le « redressement » de la rue Nationale et la construction de différents bâtiments formant le front bâti décrit plus haut.

La plupart des bâtiments visibles aujourd'hui (observation de l'îlot depuis la voie publique) sont bâtis entre 1778 (Plan d'Intendance [1]) et 1818 (Cadastral Napoléonien [2]), bien que certains éléments apparaissent déjà sur le plan de 1778 (peu précis, il n'est pas possible de savoir dans quelle mesure ces bâtiments ont – en totalité ou en partie – perduré jusqu'aujourd'hui, d'autant plus que l'observation réalisée sur le terrain ne s'est faite que depuis l'extérieur).

L'îlot s'est densifié par la suite, notamment au cours du XIX<sup>e</sup> siècle selon les observations réalisées sur le terrain.



■ Antérieur à 1818 (CN)  
■ XIX<sup>e</sup> (post. 1818) – début XX<sup>e</sup>  
■ Non observé

*! L'îlot a été observé depuis la rue. Avant toute modification des éléments intérieurs à la cour, il conviendra d'en évaluer l'intérêt patrimonial.*

### Caractéristiques architecturales :

Patrimoine à caractère rural

Patrimoine à caractère urbain



**Maison de bourg :** R+1, toiture très peu pentue à deux versants, aveugle sur rue. Polychromie. Rythmes de façade modifiés (maison coupée ?); ajout d'une ouverture mais organisation en travées toujours lisible. Cave avec accès depuis la rue.



**Corps de bâtiment :** dénaturé.



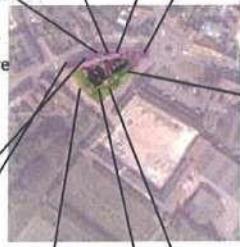
**Maison de bourg :** voir fiche spécifique (3bis)



**Maison de bourg :** R+1+ attique. Toiture à deux versants aveugle sur rue. Restes de modénature Rdch modifié ?  
Elément atypique



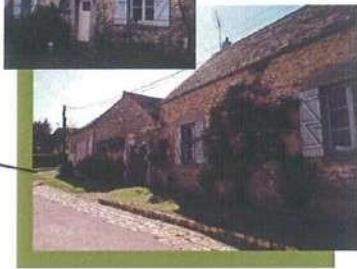
**Maison de bourg :** R+1.  
Inobservable  
en l'état



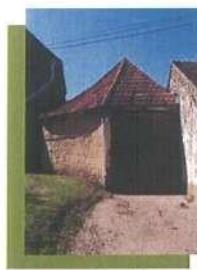
**Maison rurale :** étudiée dans le cadre de la cour des Logis.



**Maison rurale :** R+combles.  
Remaniée mais dans l'ensemble bien préservée. Toiture à deux versants aveugle. Contrairement aux autres maisons, élément tourné vers l'intérieur de l'îlot (accès habitation et accès grenier par gerbière en intérieur d'îlot) = une des caractéristiques qui différencie les maisons de bourg, tournées vers la rue et situées à l'alignement, et les maisons rurales, en retrait ou sur cour de manière à dégager un espace de travail (espace libre fonctionnel).



**Maison de bourg :** R+1, toiture à croupe aveugle. Organisation de la façade sur rue en travées. Façade aveugle sur la cour des Logis. Importante maison construite en deux phases. Élément faisant la jonction avec la cour des Logis.



**Annexe agricole :** élément atypique très intéressant dont la forme pentagonale rappelle les aires et manèges à battre des granges mais dont la fonction n'a pu être déterminée par l'observation extérieure.



**Grange :** Bien conservée,  
une unique ouverture par une porte charrière,  
toiture à deux versants aveugle.

### Préconisations :

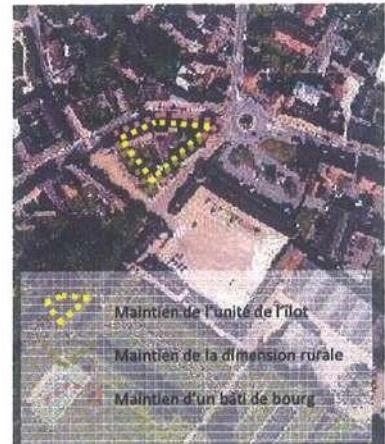
1. **Maintenir la cohérence de l'ensemble en lien avec le tissu environnant**
  - L'îlot constitue un tout cohérent : toute intervention sur l'une des parties influe sur l'ensemble. Par conséquent, aucune intervention ne pourra être réalisée sans lien avec une réflexion globale sur les lieux.
  - L'îlot organise et distribue le bâti en rapport avec deux rues et une cour commune : toute intervention sur un bâtiment de l'îlot influe sur la rue/cour sur laquelle le bâtiment se situe. Par conséquent, toute intervention devra être réalisée au regard des caractéristiques de cette rue/cour (*pour la cour des Logis, voir fiche 2*).
2. **Préserver la diversité patrimoniale de l'îlot**
  - L'îlot est constitué de bâtiments aux typologies diverses : toute intervention devra préserver les caractéristiques propres à chaque type de bâti.
  - Ces typologies sont sectorisées : sur la cour des Logis et l'impasse de la Ferme le bâti est rural ; la rue Nationale est bordée de maisons de bourg. Cette sectorisation devra être maintenue.
  - A l'exception de la maison rurale, les bâtiments tournent le dos au cœur d'îlot et regardent vers l'espace extérieur.

3. **Préserver les caractéristiques typologiques et architecturales des bâtiments**
  - Les caractéristiques architecturales décrites précédemment devront être préservées et plus précisément :
    - **Bâtiments à forte valeur patrimoniale** (en rouge sur la vue ci-contre) : maison rurale « dans son jus » et maison de bourg située au carrefour de la rue Nationale et de l'impasse de la Ferme faisant toutes deux l'objet d'une fiche spécifique (2bis et 3bis). Ces maisons ne pourront pas être détruites. Elles ne pourront pas faire l'objet de travaux autres que ceux visant à leur restauration et à leur entretien. Leurs enveloppes extérieures (façades et toitures) ne pourront être transformées.
    - **Bâtiments patrimoniaux intéressants** (en orange sur la vue ci-contre) : maisons de bourg situées sur la rue Nationale et bâti rural de l'impasse de la Ferme pouvant avoir fait l'objet de modifications mais qui conservent un intérêt patrimonial avéré. Ces bâtiments ne pourront pas être détruits et ne pourront pas faire l'objet de transformations structurelles (surélévation, épaissement, modification des formes des toitures...). La réutilisation d'ouvertures existantes sera privilégiée. Les créations d'ouvertures devront rester minimales et seront réalisées sur les façades et toitures arrières (intérieur d'îlot). Elles seront réalisées dans le respect des rythmes existants ; les ouvertures seront plus hautes que larges.

Sur les parties anciennement dédiées aux fonctions agricoles, seront privilégiées les fenêtres à un vantail et les volets seront pleins, à un battant, sans écharpe. Pas de petits bois. Pas de volets roulants.

Sur les parties à l'origine dédiées à l'habitation :

- Maisons de bourg : les fenêtres auront deux vantaux, les volets seront persiennés, semi-persiennés ou pleins (sans écharpes) et à deux battants ; pas de volets roulants.
- Maison rurale : les fenêtres auront deux vantaux, les volets seront pleins, à deux battants, sans écharpes. Ni petits bois, ni volets roulants.
- **Bâtiment structurant au sein de l'ensemble** (en jaune sur la vue ci-contre) : bâtiment dont la destruction doit être conditionnée par la reconstruction d'un autre bâtiment afin de conserver la cohérence et la fermeture de l'îlot.



# 3bis Maison 2, impasse de la Ferme



## Analyse architecturale :

Maison de plan irrégulier épousant la forme de la parcelle d'angle sur laquelle elle se situe. Un pan coupé sur le carrefour rue Nationale/impasse de la Ferme/rue de la Gare. Avec la maison qui lui fait face (dénaturée), elle occupe donc une place très privilégiée (dimension ostentatoire, porte d'entrée de cette partie de route très passante).



• Cette façade a beaucoup évolué dans le temps et constitue aujourd'hui un très riche palimpseste : en partie haute on peut observer la façade dans son état fin XVIII<sup>e</sup> siècle avec de nombreux éléments de décor et de modénature (cordon mouluré, pilastres scandant chaque trumeau et les angles, cordon sous corniche présentant des motifs de stuc en forme de rosaces). Les encadrements de baies sont travaillés. Nombreuses traces de polychromie également avec une peinture rouge « pompéien » caractéristique de la période Empire et un appareil de pierres de taille redessiné au trait rouge sur l'ensemble de la façade. En partie basse, la façade a régulièrement été modifiée du fait de l'évolution des boutiques du rez-de-chaussée. Des cartes postales anciennes montrent une devanture commerciale en bois, et c'est aujourd'hui une fresque commerciale (écritures jaunes sur fond bleu) du début du XX<sup>e</sup> siècle dont il nous reste des traces. Rythmes des ouvertures modifiés en conséquence.



• La façade située sur l'intérieur de l'ilot est moins ostentatoire. C'est une façade arrière, fonctionnelle, cachée (le passage vers l'intérieur de l'ilot était moins important, l'une des maisons a été coupée). On n'y trouve donc pas le cordon décoré et la corniche moulurée des autres façades. Cette façade est également moins ouverte et de façon moins régulière (car plus fonctionnelle). On peut y observer une remarquable lucarne charpentée à croupe débordante, par laquelle les denrées étaient montées dans le grenier (poulie disparue).



• L'entrée dans la maison a aujourd'hui été déplacée, en quelque sorte « reléguée » impasse de la Ferme. Elle se faisait à l'origine par le pan coupé et était ainsi d'autant plus mise en valeur qu'elle se trouvait directement sur l'important carrefour aujourd'hui occupé par le rond-point, sur un lieu de passage donc. La travée qui occupe ce pan coupé est de ce fait celle qui est la plus richement décorée, en témoignent les nombreuses feuillures de la baie supérieure et les restes de décor peint encore visibles.



• Façade sur impasse de la Ferme présentant les éléments XVIII<sup>e</sup> présentés ci-dessus. Une fenêtre bouchée et une seconde transformée en porte mais organisation en travées préservée.  
Importante souche de cheminée en pignon.

### **Préconisations :**

Par sa dimension atypique à l'échelle de la commune mais également du territoire du Parc, ainsi que par la bonne conservation de nombreux éléments anciens, cette maison présente un intérêt patrimonial exceptionnel. Il est donc important de pouvoir la sauvegarder et d'avoir à son sujet une démarche de restauration plutôt que de rénovation.

Afin de préserver l'ensemble de l'histoire de la maison, aucun parti pris de « retour en arrière » ne devrait être pris qui risquerait de faire disparaître l'un ou l'autre des éléments de décor en place. La fresque commerciale est ainsi tout aussi importante dans la compréhension de l'édifice (histoire commerciale liée aux transformations d'ouvertures sur cette façade) que les traces plus anciennes.

#### On veillera donc à :

- Conserver les enveloppes extérieures (toitures et façades) en l'état (pas transformations structurelles – surélévation, épaissement ou modification des formes de la toiture – ni de création de nouvelles ouvertures). Les ouvertures existantes ne pourront pas être modifiées (dimensions ou proportions).
- Restaurer les enduits et éléments de modénature selon ce qui est aujourd'hui visible, *a minima* les stabiliser.
- Favoriser des destinations qui s'intègrent bien dans ce type de bâti sans nécessité de transformations.
- Volets intérieurs ou à deux battants, persiennés, semi-persiennés ou pleins sans écharpe.
- Pas de menuiseries blanches ni de volets roulants.

## ANNEXE 6

# PALETTE DE COULEUR DE LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

## 1. Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

palette <b>A</b>	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoisiés	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	A 01	A 02	A 03	A 04	A 21	A 22	A 23	A 24
	A 05	A 06	A 07	A 08	A 25	A 26	A 27	A 28
12 teintes Façades	A 09	A 10	A 11	A 12	A 29	A 30	A 31	A 32
	A 13	A 14	A 15	A 16	A 33	A 34	A 35	A 36
4 teintes saturées Soubassements	A 17	A 18	A 19	A 20	A 37	A 38	A 39	A 40
4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.					4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).			
					Les ferronneries seront peintes <i>de préférence</i> avec les teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.			

## 2. Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain

palette <b>B</b>		POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
		▼ ocres rouges	▼ ocres orangés	▼ oxydes jaunes	▼ neutres chauds	▼ gris colorés	▼ verts végétaux	▼ bleus turquoise	▼ ocres rouges
4 blancs colorés	Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	B 01	B 02	B 03	B 04	B 21	B 22	B 23	B 24
12 teintes	Façades	B 05	B 06	B 07	B 08	B 25	B 26	B 27	B 28
		B 09	B 10	B 11	B 12	B 29	B 30	B 31	B 32
		B 13	B 14	B 15	B 16	B 33	B 34	B 35	B 36
4 teintes saturées	Soubassements	B 17	B 18	B 19	B 20	B 37	B 38	B 39	B 40
4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en caméeu, du blanc coloré au plus saturé.					4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).				
					Les ferronneries seront peintes <i>de préférence</i> avec les teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.				

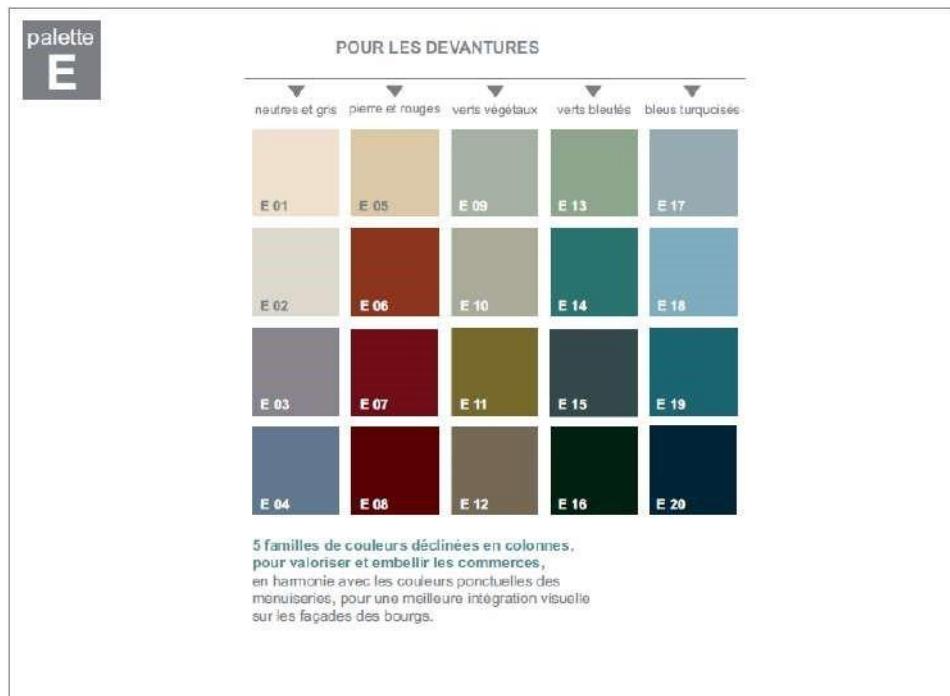
### 3. Les maisons bourgeoises

palette <b>C</b>	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	oxydes jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	C 01	C 02	C 03	C 04	C 21	C 22	C 23	C 24
	C 05	C 06	C 07	C 08	C 25	C 26	C 27	C 28
12 teintes Facades	C 09	C 10	C 11	C 12	C 29	C 30	C 31	C 32
	C 13	C 14	C 15	C 16	C 33	C 34	C 35	C 36
4 tantes saturées Sousassements	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40
4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camée, du blanc coloré au plus saturé.					4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).			
					Les ferronneries seront peintes <i>de préférence</i> avec les teintes les plus sombres C 34, C 35, C 36, C 37, C 38, C 39 et C 40.			

### 4. Les bâtiments agricoles

palette <b>D</b>	POUR LES BARDAGES ACIER				POUR LES BARDAGES BOIS			
	neutres froids	neutres chauds	verts végétaux	ocres et bruns	verts végétaux	gris bruns	bruns	
	D 01	D 02	D 03	D 04 + toits	D 17	D 18	D 19	
	D 05	D 06	D 07	D 08	D 20	D 21	D 22	
	D 09	D 10	D 11 + toits	D 12 + toits	D 23	D 24	D 25	
	D 13 + toits	D 14 + toits	D 15	D 16 + toits				
4 familles de couleurs déclinées en colonnes, à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués : 16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.					9 lasures déclinées en colonnes, référencées à partir des nuanciers de lasures sur bois : de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillis, des verts végétaux et des écorces des arbres. On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa coloration naturelle.			
<b>NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :</b> Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.								

## 5. Les devantures commerciales



## 6. Les bâtiments d'activités



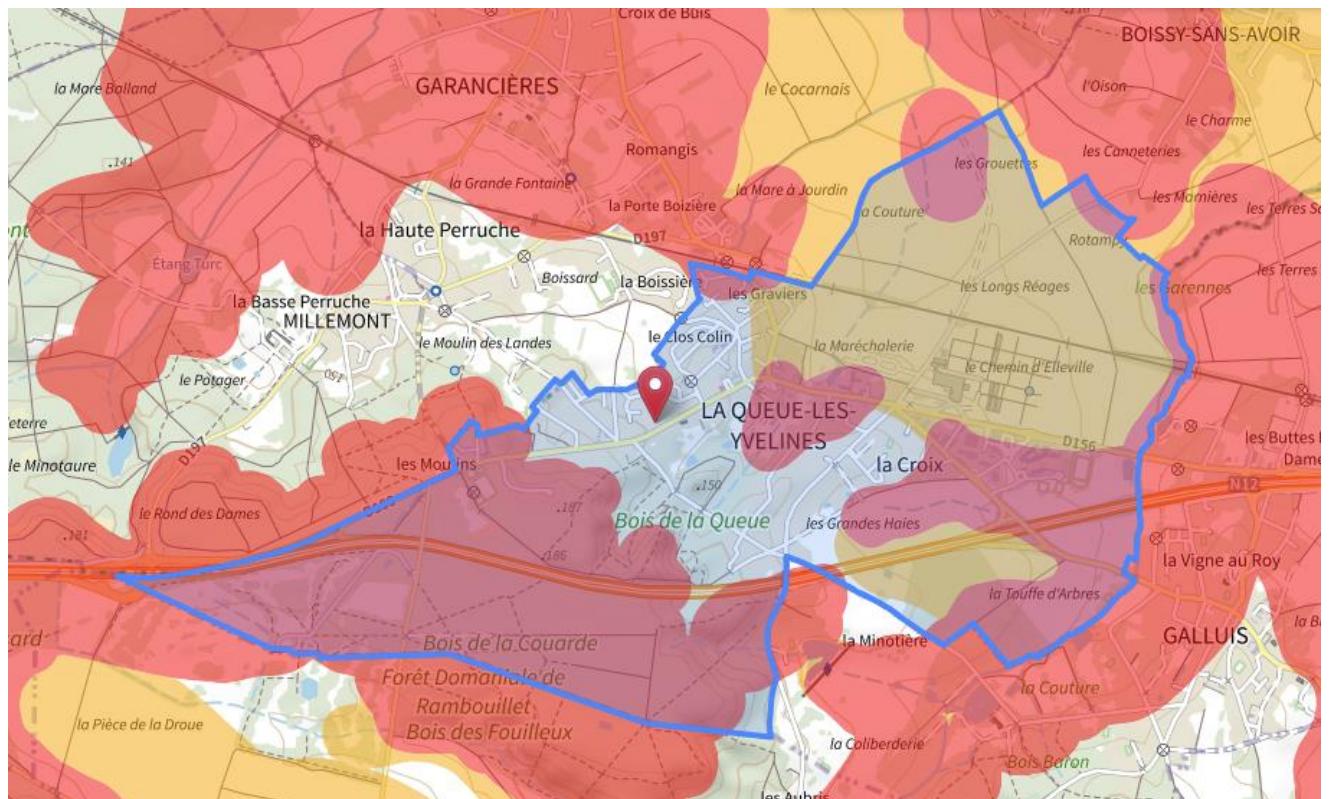
9 teintes RAL déclinées en colonnes, choisies pour  
s'harmoniser avec les palettes générales des bardages  
aluminium ou acier laqués, ainsi qu'avec les nuances de  
bois lasurés.

Pour plus d'information, les matériaux et couleurs conforment à la Charte du PNR se trouve sur le lien suivant :

[http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/fileadmin/media/pratique/guide\\_couleur.pdf](http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/fileadmin/media/pratique/guide_couleur.pdf)

## ANNEXE 7

### ALÉA ARGILES



Source : géorisques.gouv

#### ▼ Exposition au retrait gonflement des argiles

- Exposition forte
- Exposition moyenne
- Exposition faible

## LES TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

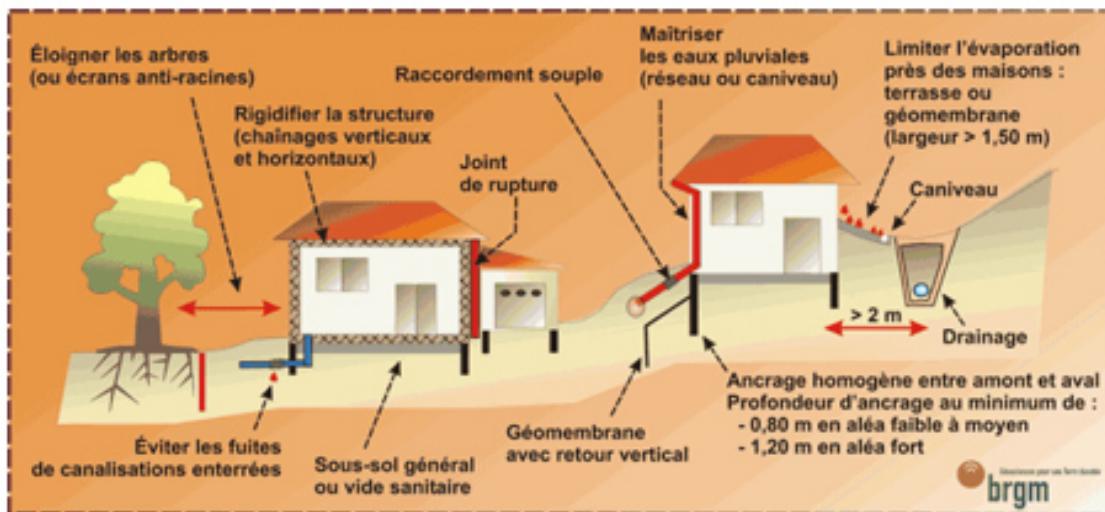


Schéma illustratif

Rappel de l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les bâtiments :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit à minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

## **LES TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS**

### **b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :**

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puisards situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

### **c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :**

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

### **d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le sous-sol d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le sous-sol sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.**

## **RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS**

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

**I. - Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.**

**II. - Pour tous les bâtiments :**

**a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :**

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit à minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

**b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :**

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puisards situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

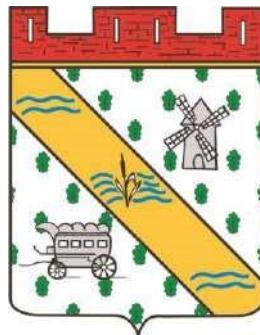
## **RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS**

**c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :**

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

**d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le sous-sol d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le sous-sol sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.**

DEPARTEMENT DES YVELINES



Commune de  
**LA QUEUE-LEZ-YVELINES**

**M**ODIFICATION DU  
**P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

---

**3.**

**ANNEXE REGLEMENT LEXIQUE**

---

PLU approuvé en conseil Municipal de décembre 2014 –  
**Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du**  
**Conseil municipal en date du 16 février 2023**

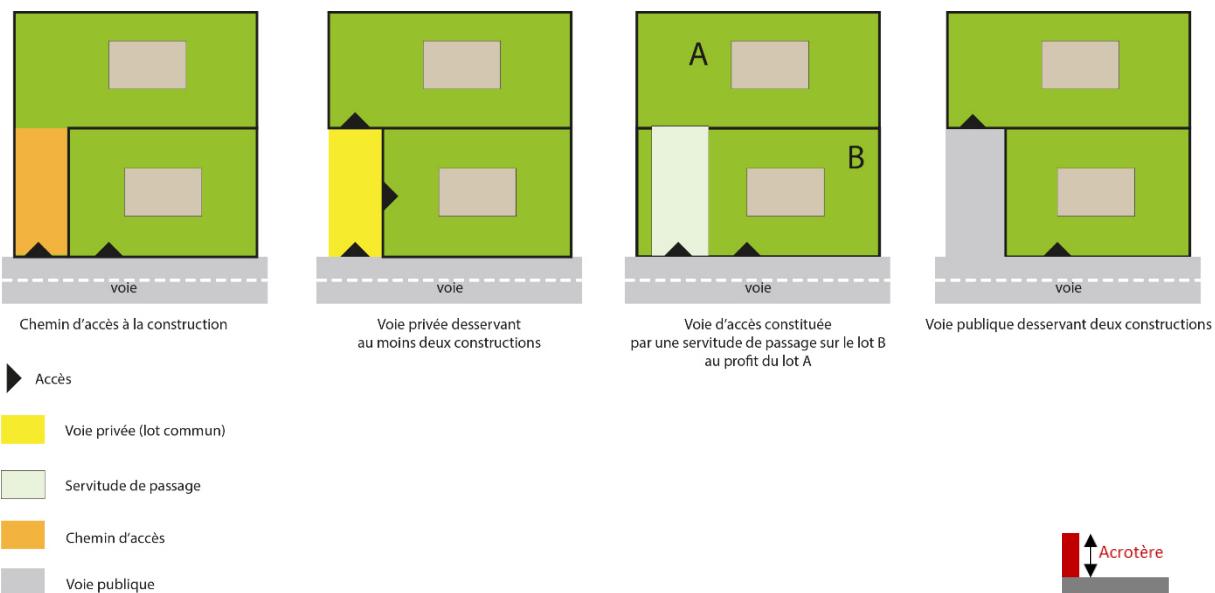
## LEXIQUE

### Accès et voie

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton).

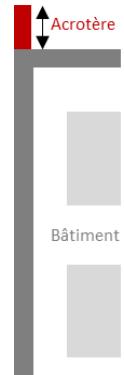
La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.

Le chemin d'accès est une emprise privée qui permet de desservir une ou des constructions sur une unité foncière. Elle est comprise entre l'espace public et la construction nouvelle.



### Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.

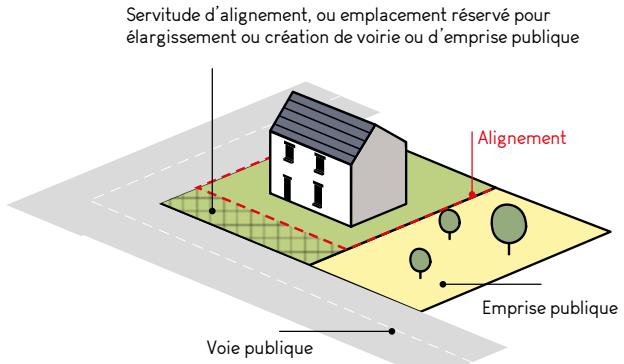


### Affouillement

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

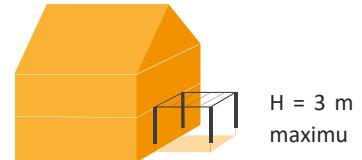
### Alignment

*L'alignement* est la limite entre la *voie publique* ou l'*emprise publique* ou la limite interne au terrain d'un *Emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une *voie publique* ou d'une emprise publique et la propriété riveraine.



### Abris légers

Les abris légers de type carports, tonnelles, pergolas, abris-bois sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur au moins 2 faces. L'emprise totale maximale de ces structures est limitée à 30 m<sup>2</sup> pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut.

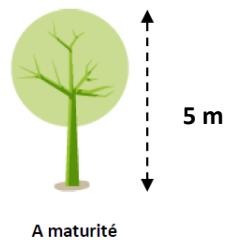


### Annexe

Voir « Construction annexe »

### Arbre

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une capacité de développement supérieure à 5 mètres à maturité.



### Bâtiment

Un *bâtiment* est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une *clôture* totale.

### Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une *façade*, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

### Chemin carrossable

Voie où tous les véhicules peuvent circuler.

### Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

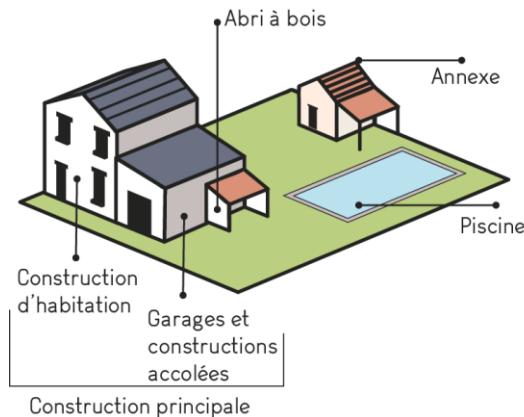
### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*, les *sous-sols* non compris dans un *bâtiment*. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et *clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

### Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux deux conditions ci-après :

- Une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des *piscines*, remise à bois, chaufferie ;
- Une construction non contiguë à une *Construction principale* ;



Tout élément accolé à la *construction principale* est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la *Construction principale*. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une *emprise au sol* limitée à 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle. Une demande d'autorisation est cependant nécessaire.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une *construction existante*.

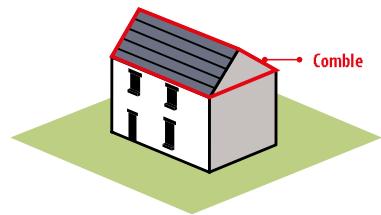
Une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

La *construction principale* correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal : il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines* (hauteur inférieure à 1,80 mètre).

## Comble

Le *comble* est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture à pente d'un *bâtiment*.



## Égout du toit

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un *pan* de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Il constitue la partie basse du toit.

## Emplacement réservé

L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

## Emprise au sol

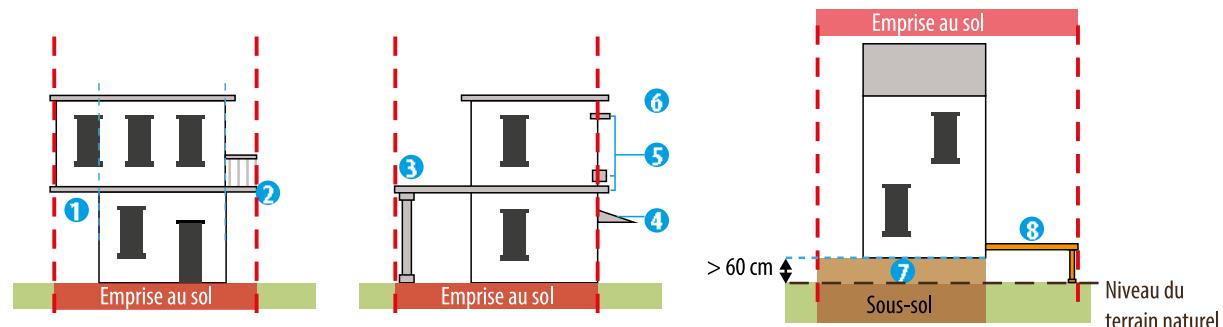
L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'*emprise au sol* totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'*emprise au sol*. Pour le cas des *piscines*, voir chapitre dispositions communes.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Dans le cas d'une *unité foncière* portant sur plusieurs zones du PLU. L'*emprise au sol* est calculée sur la superficie de chaque zone de l'*unité foncière*.



① Surplomb

② Balcon

③ Débord de toiture soutenu

④ Marquise

⑤ Elements de modénature

⑥ Débord de toiture non soutenu

⑦ Débord de sous-sol  
au dessus du terrain

⑧ Terrasse > 60cm

## Équipement d'intérêt collectif et service public

Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC) s'entendent comme toutes constructions ou installations destinées à satisfaire le besoin réel de la population. A titre d'exemple sont considérées comme CINASPIC : les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police, les établissements de santé, les établissements culturels, les salles de spectacle, les établissements sportifs, les bâtiments et installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les foyers, les résidences pour étudiants et travailleurs, les résidences médicalisées pour personnes âgées, les cliniques privées, les établissements d'enseignement, les crèches... D'autres équipements peuvent être concernés par ce classement s'ils présentent un caractère d'intérêt général.

### **Espaces libres ou espaces non bâties**

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâties, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions.

### **Espace vert de pleine terre**

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1,4 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures de type réseaux, canalisations situées en profondeur ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

### **Espace perméable**

Un *espace perméable* est un espace qui permet l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

### **Essences indigènes**

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

### **Extension**

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la *construction existante*.

### **Exhaussement**

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais opérée par l'Homme.

## Façade

Les *façades* d'un *bâtiment* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les *ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la *façade* principale (*façade* sur rue), la *façade* arrière et les *façades* latérales le plus souvent appelées *pignon*.

Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la *façade*.

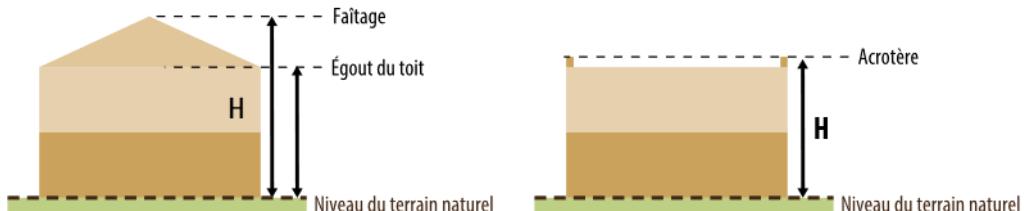
## Faîte

Le *faîte* correspond au sommet des *pans d'une toiture*.

## Grille

Clôture formée de barreaux métalliques verticaux, plus ou moins ouvrageés.

## Hauteur des constructions

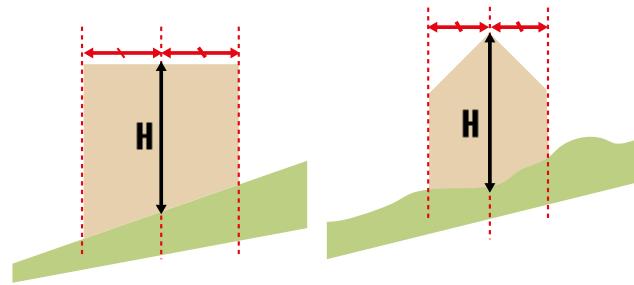


La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de l'autorisation. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faîte* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. Les cheminées sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

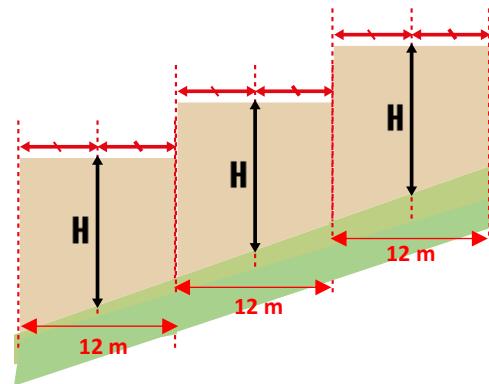
Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas d'unité foncière en pentes, la hauteur est mesurée à partir de la cote N.G.F du terrain naturel pris au milieu de chaque façade de la construction.



Si le linéaire de façade est supérieur à 12 mètres, il est divisé en sections égales dont aucune n'excédera 12 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).



## Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

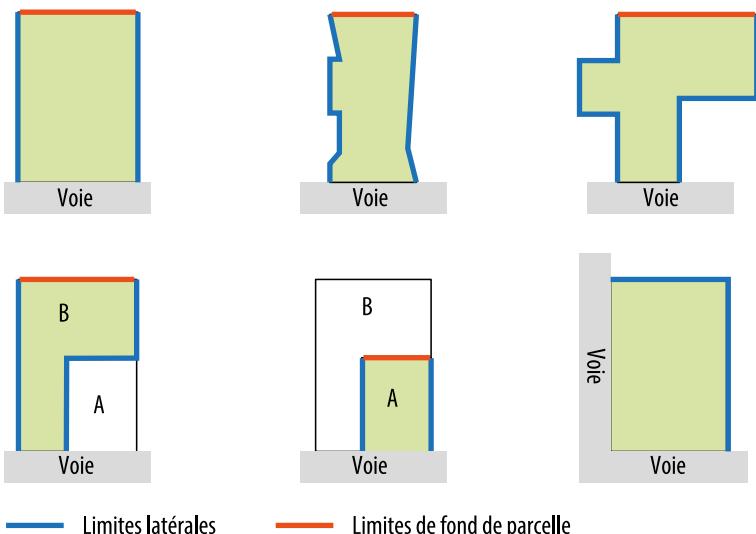
Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

## Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les *limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs *unités foncières*, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de *l'unité foncière* par rapport aux *voies* et emprises publiques.

Les *limites séparatives* peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la *voie* publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



## Lucarne

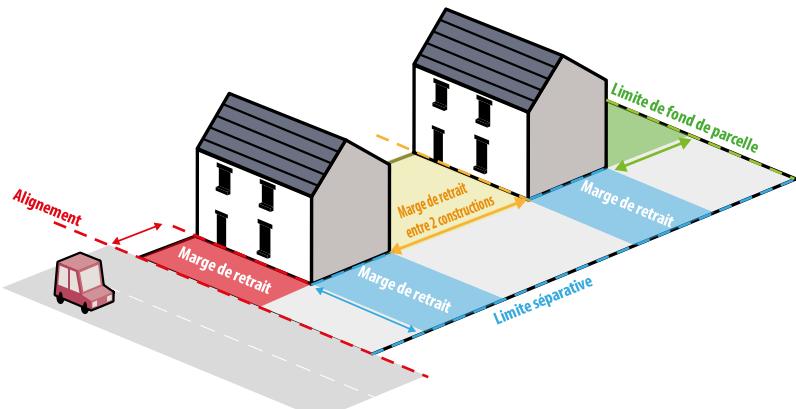
Une *lucarne* est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au *comble*. La *lucarne* est composée d'une *façade* verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une *couverture* généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le *pan de toiture* principal. La *lucarne* est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade* peut être en maçonnerie.

## Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la *marge de retrait* de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La *marge de retrait* minimale peut être fixe, dépendante de la *hauteur des constructions*, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.



## Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade* avec *ouverture* est une *façade aveugle*.

## Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes*,
- les *balcons*,
- les *loggias*,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* (jour de souffrance) situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher,
- les ouvertures d'une surface de moins de 0,25m<sup>2</sup>
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'*ouverture* ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'*ouverture* de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)

- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

## Ouverture de toit

*Ouverture* à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la *couverture* (fenêtre de type Vélux).

## Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

## Parement

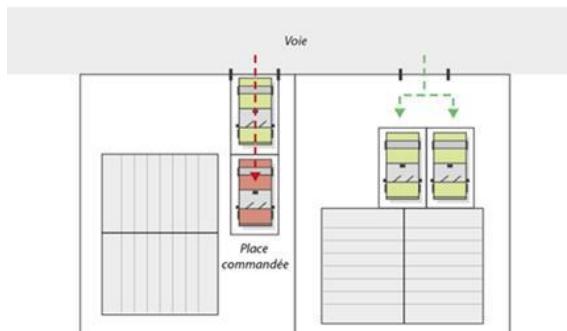
Le *parement* correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques. Il peut également s'agir d'un revêtement qui permet d'habiller une façade ou un mur.

## Piscine

Une *piscine* est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La *piscine* concerne également la catégorie jacuzzi/spa. Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

## Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la *voie* de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.

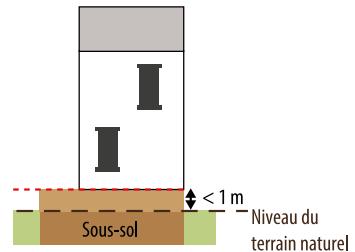


## Pignon et mur *pignon*

Le *pignon* est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur *pignon* est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de *façade* principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

## Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du *sous-sol* n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



## Surélévation

La *surélévation* est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

## Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La *surface de plancher* de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes *d'accès* et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Terrain

Voir « *unité foncière* »

## Toiture

Une *toiture* (l'ensemble des toits d'un bâtiment) est une couverture généralement supportée par une charpente. Elle peut être constituées d'un ou plusieurs pans, ou être plane (toiture terrasse). Elle peut comporter des ouvertures de type lucarne, châssis de toit.

## Unité foncière

Une *unité foncière* est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une *voie* ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.